

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA**

**UNIDAD AZCAPOTZALCO**

**Tesina: Mercado de tierras y Reforma al Artículo 27 Constitucional  
de 1992: Estudio de caso en los ejidos de "Apaxco y sus barrios" y "San  
Juan Zitlaltepec".**

## **Sociología Rural.**

**Por:**

**Ambriz Cruz Julián 94207611**

**Ferrer Ramírez María Guadalupe 93214207**

**Martínez Sánchez Juan Gabriel 94210127**

**Asesor:**

**Armando Sánchez Albarrán.**

## INTRODUCCIÓN.

La globalización es un proceso que se ha gestado en todo el mundo, este fenómeno se extiende sin importar fronteras, tipos de economía y sistemas políticos; este proceso presupone la homogeneización, la desregulación, la integración de mercados regionales, redistribución del poder y sobre todo nuevas reglas para regir a la economía, que han de determinar las condiciones y niveles de vida de los ciudadanos.

México es un país con un alto grado de heterogeneidad, tantas diferencias económicas, políticas y sociales se conjugan e intervienen de diversas formas ante las nuevas políticas de apertura comercial (TLC), del retiro del Estado de la economía, de hacer competitivo al país con los Estados Unidos y de manera específica y ante estos retos la modificación al artículo 27 de 1992, implicaría una nueva manera de observar al sector agrícola de México así como también de legalizar el mercado de tierras ejidales. Todo esto implementado por el gobierno ante las necesidades del sistema económico y político neoliberal.

Los países, como el nuestro, están en gran desventaja y serias dificultades, debido a la rapidez con que se lleva a cabo dichos cambios. El

sector agrícola, en México, es un punto débil de la economía nacional por la insuficiente producción y falta de estímulos y subsidios gubernamentales pueden desequilibrar la balanza comercial de estos. La apertura comercial en vez de homogeneizar, hace más evidentes las insuficiencias del sector agrícola de México y otros; dicha apertura significa la reestructuración de los Estados nacionales para facilitar el desarrollo de las políticas neoliberales así como la modificación de instituciones y legislaciones necesarias para evitar ser excluidos o privados de los servicios de organizaciones internacionales como el Fondo Monetario Internacional (FMI) o del Banco Mundial (BM), que prestan ayuda económica a cambio de seguir sus ordenamientos de corte neoliberal.

En México la apertura comercial implicó cambios a nivel institucional, uno de los más importantes en cuanto a su magnitud fue las modificaciones al artículo 27 Constitucional del año de 1992; que trajo Nuevas formas de organización campesina, retiro del Estado y repercusiones sociales que siguen una nueva línea donde los actores sociales, principalmente, los ejidatarios adoptan nuevas estrategias que modifican sus patrones culturales y estilos de vida además de reforzar los lazos comunitarios para poder subsistir ante la situación adversa que crea la política neoliberal.

Ante la importancia de estos cambios surgió el interés por realizar una investigación en los ejidos de "Apaxco y sus barrios" y "San Juan Zitlaltepec", ambos localizados al norte del Estado de México, y pertenecientes a los Municipios de Apaxco y Zumpango, respectivamente.

Se eligió esta zona, por la relativa cercanía a la Ciudad de México y su área conurbada, y su fácil acceso; el conocimiento que se tenía de ésta, así como también el saber de que en la región se llevaban a cabo prácticas agrícolas, además de ser consideradas zonas rurales, aunque en la actualidad se aprecia una coexistencia entre lo rural y lo urbano.

Se optó por investigar un ejido de cada municipio, y no todo el municipio, por el lapso que se tiene para realizar el trabajo, ya que pretender abarcar la extensión de ambos municipios, no era posible porque constituía un mayor tiempo y más recursos económicos para su realización.

Se aboco a estudiar el ejido de San Juan Zitlaltepec, porque su cercanía con municipios con un mayor grado de urbanización e industrialización como son Cuautitlán de Romero Rubio, Tepotzotlán, Tecamac, Tultitlán y Cuautitlán Izcalli, que influyen en la vida cotidiana de los habitantes de este ejido y que genera una relación entre lo rural y lo urbano.

El ejido de Apaxco, por ser el único del municipio, y al hacer el primer reconocimiento, a simple vista, se observaron grandes diferencias con el otro ejido, como son: formas de vida, un cierto hermetismo hacía personas ajenas a la comunidad, y al estar más cerca del Estado de Hidalgo, que de la Ciudad de México, y al realizarse la actividad extractiva (cemento, cal y mármol) son condiciones que hacen diferente a este ejido y al mismo tiempo interesante para su estudio.

Las diferencias inherentes entre uno y otro ejido, hacen surgir la duda de cuál será el destino de las tierras ejidales después de la Reforma al Artículo 27 del 92 en los lugares antes mencionados.

El interés, o la posible importancia, de realizar el estudio en los ejidos mencionados deriva de que son pequeños productores, en muchas ocasiones deficitarios, cuentan con un número elevado de ejidatarios, sus tierras tienen poca productividad aunque cuenten con riego, pero con la característica que es de aguas negras.

Lo que se pretende, investigar es: Se lleva a cabo un mercado de tierras ejidales en los ejidos de Apaxco y San Juan Zitlaltepec; partiendo del supuesto *La Reforma al Artículo 27 Constitucional del año de 1992, al proponer la asociación de ejidatarios con ellos mismos y con terceros y al legalizar la venta*

*de tierras ejidales dinamiza un mercado de tierras en los ejidos de Apaxco y San Juan Zitlaltepec. Cabe aclarar que el mercado de tierras ejidales siempre ha existido clandestinamente en forma de renta, aparcería, asociación o cesión de derechos, considerándose ilegal hasta antes de la reforma al 27 del 92.*

Los objetivo e interrogantes de la investigación son: ¿Qué características se aprecian sobre el mercado de tierras en los ejidos estudiados?; ¿Por qué se da el mercado de tierras?; ¿Qué condiciones determinan dicho proceso?; así como ¿Qué motivos orillan a los ejidatarios a vender ?; ¿ Cómo se determina el precio de la venta? ; ¿Cuál es la cantidad y tipo de tierra vendida más?; y ¿ A quién se vende y cuál es el destino de la tierra?

Para llevar a cabo la presente investigación, se usarán técnicas de investigación documental y de campo. La documental consiste en la revisión de material bibliográfico, hemerográfico y estadístico, que permitirán fundamentar, teóricamente, el estudio. La investigación de campo consiste en una trato directo con los ejidatarios y autoridades ejidales a través de entrevistas que se realizaran en sus domicilios; y encuestas a los campesinos que no hayan vendido su tierra, obteniendo de estos últimos, la opinión acerca de las personas que venden. Las variables que responderán a la hipótesis,

objetivos e interrogantes serán el número de ventas encontradas en ambos ejidos, la cantidad y el tipo de tierra, los motivos que orillan a los ejidatarios a vender, así como el precio y la fecha del traspaso.

El trabajo se divide en dos capítulos que sirven de marco teórico, como son el capítulo uno "Reforma al Artículo 27 Constitucional de 1992" y el capítulo dos "Mercado de Tierras"; el capítulo tres "regionalización" tiene como finalidad el de ser el marco referencial de la zona de estudio; y el capítulo cuarto "Mercado de tierras en los Ejidos de Apaxco y sus barrios y San Juan Zitlaltepec, es una análisis comparativo sobre éste en los ejidos estudiados.

El capítulo primero, constara de tres subapartados, en los cuales se desarrollaran antecedentes históricos desde la promulgación de la Carta Magna de 1917 y hasta 1970, que consiste en los cuatro periodos de Reforma Agraria en México; se dará un contexto económico de la década de los ochenta y de ahí desprenderse a cuales fueron las modificaciones realizadas al artículo 27 Constitucional, que se explicaran y se incluirán en que artículos de la Ley Agraria se sustentan; como punto final de este capítulo se incluirá algunas

consideraciones, de los autores consultados, sobre cuales son los posibles efectos de ésta, además de contener nuestra propia postura.

El capítulo consta de cuatro subapartados, para la realización se usaron diferentes estudios de caso realizados con anterioridad; en el se definirá el mercado de tierras para los autores consultados e incluye nuestra propia definición de éste; una tipología de los mercados de tierras, apreciados en los estudios de caso, como se llevan a cabo dichas transacciones y como se determina el precio de la tierra en la venta.

El capítulo tres Regionalización, será el marco referencial, que se abocara al estudio de la zona y dentro de él se dará la ubicación de los municipios y de los ejidos, además de realizar un revisión histórica de indicadores como la población, la población económicamente activa, la superficie ejidal y los cultivos, de los años de 1950 hasta 1990, que permitirán entender cual es la situación actual en la que se encuentra el sector agrícola en la zona de estudio.

El último capítulo es un análisis comparativo sobre el "mercado de tierras en los ejidos de Apaxco y sus barrios y San Juan Zitlaltepéc"; son los resultados de la investigación de como se realiza el mercado de tierras, cual es la cantidad de tierra que se ha vendido, de que manera se determina el precio



de la tierra, en que fecha, posterior a la reforma, se empiezan a dar las primeras ventas.

Por último se darán una serie de reflexiones finales que tienen como finalidad dar en conjunto los resultados de la investigación y un panorama sobre la situación de los ejidos ante este mercado de tierras.

## **CAPÍTULO UNO: REFORMA AL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL DE 1992**

### **1.1 Antecedentes Históricos**

Para tener una idea sobre los impactos de la Reforma al Artículo 27 Constitucional del año de 1992, es indispensable observar como ha sido el acceso a la tierra después del conflicto armado de 1910 - 1917 y con la promulgación de la Carta Magna de 1917.

Una de las causas fundamentales que originó el levantamiento armado, en 1910, fue el despojo de las tierras a los grupos indígenas del país en el periodo de la Reforma y el Porfiriato, de ahí que la población campesina decida participar activamente en el conflicto.

En el porfiriato se da un gran impulsó por la aplicación de una política liberal en la cual el crecimiento económico, productivo y comercial estaba a cargo de los capitales extranjeros, principalmente, estadounidenses, ingleses, alemanes, entre otros; de éste se tiene como resultado el establecimiento de una industria textil, metalúrgica y en la producción de productos de exportación como el tabaco, azúcar, henequén, algodón, entre otros productos; se fomenta la construcción de vías de comunicación, como es el mejoramiento de puertos y la construcción de una red ferroviaria, que se convierte en este periodo en el transporte más importante, ya que se articulaba con los puertos y a la frontera con los Estados Unidos.

Además en este periodo México se convirtió en el primer lugar de extracción y exportador de plata , así como también se empieza a explotar la producción de petróleo; en contraste, a ésta situación, el campo se viene a bajo, teniendo como causas: la introducción

--de manera autoritaria-- de la propiedad privada, el gran proceso de expropiación de tierras, lo cual ocasiono un desequilibrio en el sistema de producción de la economía aldeana. Por lo anterior se da un retroceso en la producción de víveres, sobre todo el maíz, al grado de tenerse que importar, sin embargo, paralelamente a esto, se da un progreso en cierto sector del campo, esto es, en las grandes haciendas, las cuales aprovechan las nuevas técnicas de producción y a su vez las leyes de privatización de las tierras; con las cuales se apropiaban de grandes extensiones de tierra pertenecientes a las comunidades indígenas, y el campesinado pasando a ser asalariado de ésta.

En oposición a este desarrollo económico, el sector campesino practicaba una política tradicional, en la cual el sistema de producción para Gutelman "se basaba en un conjunto de relaciones sociales estrechamente dependientes de limitaciones técnicas". (Gutelman: 1974, 35)

Por lo tanto, en conjunción con estos dos tipos de desarrollo el sistema de producción agrícola, que se puso en marcha en el país giraba en torno a la hacienda, la cual se convirtió en articuladora de todas las relaciones de producción y de reproducción social, contando con las siguientes características: en ella se llevaban a cabo todas las transacciones económicas y laborales, poseía una gran cantidad de tierras productivas, concentraba un gran número de tierras (debido al despojo a comunidades y pueblos indígenas), aglutinaba fuerza de trabajo barata, casi de forma esclavizada, por las relaciones serviles que se daban entre peón-hacendado.

Otra característica es que eran economías cerradas, donde a los trabajadores se les pagaba en especie o mediante cupones para la tienda de raya; el salario era insuficiente por lo cual el peón se endeudaba constantemente, creando así, un círculo vicioso, un

endeudamiento transmitido de generación en generación, de tal manera que tenían la obligación de seguir trabajando para el mismo hacendado de por vida.

En México existieron tres tipos de hacienda: sur, centro y norte, que corresponden a las tres regiones en que se divide el país.

La hacienda del sur, era productora de café, azúcar, caucho y tabaco, destinados a la exportación, en donde la producción se incrementaba mediante el uso de maquinaria, la contratación de mano de obra y los trabajadores provenientes de áreas comunales. El uso de la maquinaria en este tipo de hacienda fue mínimo, y sólo era usada para la transformación de las materias primas; por otro lado la mano de obra provenía de tres lugares: de las tribus indígenas del norte del país, principalmente Sonora, de los opositores al régimen de Díaz provenientes del norte y centro del país, el último eran todas las personas que en el gobierno de Díaz eran tomados como delincuentes o criminales, entre ellos eran los vagabundos, léperos y rateros.

En las haciendas del centro, había una concentración de la mano de obra, pero se da una competencia de ésta debido a la instauración de empresas textiles; hay un aumento en la población, los productos se orientan a satisfacer el mercado interno (maíz, trigo, pulque) y al mercado externo (azúcar).

En el norte del país, existía una mayor concentración de tierra, en pocas manos, aunada a una escasez poblacional y de mano de obra, surge un nuevo trabajador semiagícola o semiindustrial, es decir, la mano de obra es movable, con lo cual se da un aumento en los salarios agrícolas; se genera un comercio con los Estados Unidos de productos mineros, algodón y ganado.

En síntesis, las principales características de la hacienda se resumen: "grandes concentraciones de tierra, sujetas a una explotación ineficiente y extensiva (aún cuando en

algunos casos excepcionales la deficiencia era alta), basada en fuerza de trabajo barata reducida casi a la esclavitud, constituyendo unidades económicas cerradas, con muy poco interés por parte del empresario en su manejo y carencia de incentivos para la introducción de innovaciones y nuevas técnicas de cultivo". ( Eckstein: 1978, 28)

Por lo tanto, en este sistema de producción se generó una estratificación de clases marcada; el nivel alto lo constituía el hacendado y su familia, que en muchas de las ocasiones no vivían dentro de la hacienda; y después de ésta se encontraba una clase baja constituida: por los peones acasillados o permanentes, que vivían dentro de la hacienda y su ocupación principal eran las labores de la tierra y se les retribuía con un salario en especie, ya fuera maíz o se les dotaba de una porción de tierra de mala calidad; en seguida se localizaban a los peones eventuales o libres, estos se contrataban en épocas de laborar la tierra (fin o inicio del cultivo) y su retribución era utilizada para complementar su ingreso por lo general su residencia era fuera de la hacienda; otra clase eran los arrendatarios que llevaban a cabo todas las actividades de la cosecha y trabajaban una parte de tierra que tenían que pagar en especie y en ocasiones era de mala calidad y por último los medieros que vivían en la hacienda o en aldeas cercanas, unos eran agricultores de subsistencia y otros producían excedentes, hacían convenios con el hacendado y éste último tenía la capacidad para revocarlos o cambiarlos.

La política agraria del porfiriato al basarse en la expropiación de tierras, creó las condiciones necesarias para convertir al capitalista en latifundista y al campesino en asalariado, ya que la política de Díaz, en cuanto al campo, tenía objetivos muy definidos, entre ellos se encuentra que el desarrollo y la acumulación capitalista y latifundista se hacía a costa del menos favorecido, fuera campesino o indígena, aunque en éste periodo es innegable argumentar que hubo cambios importantes en el desarrollo del país.

Por lo tanto, la miseria y la descomposición social de los indígenas y campesinos, aplicada en el gobierno de Díaz, y aunado al deseo de éstos por recuperar las tierras que les fueron expropiadas, creó una situación de descontento profundo que tomó cauce en la Revolución de 1910, haciendo de ésta una lucha por la tierra.

Los resultados de este conflicto fueron plasmados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y en la Reforma Agraria, en donde a los pueblos se les devolvió la capacidad de disfrutar de nueva cuenta de sus tierras en común.

Para seguir con el análisis histórico es necesario definir ¿Qué se entiende por Reforma Agraria?; para este concepto se retomo a Michel Gutelman y Jesús Carlos Morett Sánchez. Gutelman califica a la Reforma Agraria como el “proceso de expropiación y redistribución de la tierra...La Reforma Agraria consiste en adaptar las relaciones sociales en el campo a nivel de desarrollo alcanzado por las fuerzas productivas cuando surge y se desarrolla bruscamente el modo de producción capitalista.(Gutelman: 1974, 8)

Para Morett, el objetivo fundamental de la Reforma Agraria consiste en cambiar la forma estructural de la tenencia de la tierra, fundamentada en políticas estatales de expropiación, restitución, agrupación y legislación de la redistribución de la tierra. Para el autor, la Reforma Agraria cuenta con ciertas características, que son:

Es un proceso redistributivo;

El Estado controla dicho proceso;

En él se determinan las modalidades que tendrá la tenencia de la tierra;

Se fijan los límites de la propiedad de la tierra; y

El objetivo fundamental es la distribución de la tierra.(Morett: 1992, 12)

En el transcurso histórico de México se vislumbran cuatro etapas de Reforma Agraria : a) 1915 a 1934; b) 1935 a 1940; c) 1941 a 1958; y d) 1959 a 1970. De 1971 hasta 1992 no existe una Reforma Agraria que se basara en una dotación de tierras (a excepción del sexenio de Luis Echeverría) básicamente ésta consistía en la entrega de títulos de propiedad y derechos de ejidatarios.

El primer periodo de Reforma Agraria se baso, principalmente, en la restitución de tierras a las comunidades, la cantidad de hectáreas entregadas en el lapso fue de "7,717,616" hectáreas y se beneficiaron "783,271" campesinos.<sup>1</sup> El ejido era concebido en, ese entonces, como una forma de transición a la pequeña propiedad; además, se crearon instituciones para el impulso de la agricultura y una infraestructura, construcciones de presas en el norte del país : Sonora, Sinaloa.<sup>2</sup>

La segunda etapa, se da en el sexenio cardenista (1935-1940), se lleva a cabo una entrega masiva de tierras 17,906,430 hectáreas a un total de 81,157 campesinos. El ejido se convierte en el eje fundamental del desarrollo en el campo y el sector agrícola es el dinamizador y financiador del sector secundario (industrial); además se da la creación de instituciones de bancarias y de control político como son el Banco de Crédito Ejidal y la Confederación Nacional Campesina (CNC) respectivamente.

El tercer periodo, comprende los sexenios presidenciales de Manuel Ávila Camacho, Miguel Alemán y Adolfo Ruiz Cortines; en éste se da un retroceso a la repartición de tierras (contrarreforma) y se da un fuerte impulso a la industria a través de los beneficios obtenidos por la agricultura (insumos y alimentos baratos, además de mano

---

<sup>1</sup> El número total de hectáreas entregadas y el de los campesinos beneficiados fueron obtenidos de Jesús Carlos Morett Sánchez. Alternativas de modernización del ejido, y seguirán siendo usadas para los tres periodos restantes de Reforma Agraria.

de obra barata); por ende el sector primario se convierte de nueva cuenta en el dinamizador del proceso de industrialización en México; hay un fuerte apoyo del gobierno por impulsar la ganaderización y por la recuperación de tierras expropiadas en la etapa anterior, se reforma el artículo 27 otorgándose el juicio de amparo agrario a los ganaderos, en la fase se dotan 15,365,238 hectáreas a 527,115 campesinos.

El cuarto periodo, abarca a los presidentes Adolfo López Mateos y Gustavo Díaz Ordaz, en éste se vuelve de nueva cuenta a los repartos agrarios, dándose de manera escrita y no en tierra, denominándose por esta razón etapa de estadística, con objeto de aminorar la situación que vive el país; en el periodo el sector agrícola vive uno de sus peores momentos, no comparado con el actual, debido a que las exportaciones disminuyeron notoriamente, y teniendo como resultado la disminución del sector agrícola en el Producto Interno Bruto (PIB), y la agricultura de granos básicos entra en una severa crisis.

Desde 1915 y hasta 1990 en el país se han entregado 91,204,417 hectáreas a un total de 2,593,534 campesinos; de lo anterior mencionada, se puede argumentar que los repartos de tierras se incrementaron cuando el país vivía situaciones de descontento social como es el periodo de 1958 hasta 1976, en donde las movilizaciones campesinas y/o urbanas se agudizan y para mantener la paz social el Estado usa esta medida para pacificar la situación y como se puede observar en el cuadro siguiente que cantidad de hectáreas y a cuantos campesinos se beneficiaron por periodo presidencial en la fecha antes mencionada.

---

<sup>2</sup> Para mayor información sobre los cuatro periodos de la Reforma Agraria, v.a. Aguilera Gómez, Manuel. La Reforma Agraria en el desarrollo económico de México México, IMIE, 1960; y, Eckstein, Salomón. El ejido



Cuadro 1: hectáreas entregadas de 1915 y hasta 1990.			
PRESIDENTE	PERIODO	HECTAREAS ENTREGADAS	CAMPESINOS BENEFICIADOS
Venustiano Carranza	1915 - 1920	167,935	46,398
Alvaro Obregón	1921 - 1924	1,133,813	134,739
Plutarco Elías Calles	1925 - 1928	2,972,879	297,428
Emilio Portes Gil	1929 - 1930	1,707,757	171,577
Pascual Ortiz Rubio	1931 - 1932	944,538	64,573
Abelardo Rodríguez	1933 - 1934	790,694	68,556
Lázaro Cárdenas	1935 - 1940	17,906,430	81,157
Manuel Ávila Camacho	1941 - 1946	5,944,450	157,836
Miguel Alemán Valdés	1947 - 1952	4,484,123	97,391
Adolfo Ruiz Cortínez	1953 - 1958	4,936,665	271,888
Adolfo López Mateos	1959 - 1964	11,316,270	340,498
Gustavo Díaz Ordaz	1965 - 1970	14,139,574	216,695
Luis Echeverría	1971 - 1971	16,814,350	284,870
José López Portillo	1977 - 1982	1,799,939	26,667
Miguel de la Madrid	1983 - 1988	5,500,000	333,261
Carlos Salinas	1989 - 1990	600,000	- - - -
<b>TOTALES</b>		<b>91,464,441</b>	<b>3,247,583</b>

FUENTE: Elaboración propia, con base en datos de Morett, 1992.

El objetivo central, para nosotros, de la Reforma Agraria es el de dotar y de restituir la tierra a las comunidades indígenas y campesinas que fueron afectadas durante el transcurso de la historia del país; así como la puesta en marcha de políticas de dotación y restitución de la tierra (ejidos) acompañadas de políticas que impulsan el desarrollo del sector agrícola.

Para finalizar este recorrido histórico de la Reforma Agraria, se definirá el concepto de ejido, para el cual se retomo a Michel Gutelman.

¿Qué se entiende por la palabra ejido?, la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA), se refiere a que : “el ejido es una de las conquistas fundamentales de la Revolución Mexicana de 1910. Es el triunfo de la propiedad comunal sobre la propiedad privada de la tierra. Es una nueva forma de organizar el trabajo y la producción sobre la base de igualdad de oportunidades, participación campesina y democracia interna”.(Aguirre: 1976, 29).

Gutelman se refiere al ejido para “designar cualquier tierra entregada a los campesinos dentro del marco de la Reforma Agraria, ya que sea destinada al uso individual, ya colectivo de los miembros de la comunidad. (Gutelman: 1974, 125)

Nosotros entenderemos por ejido, toda, aquella dotación de tierra entregada por el gobierno a los campesinos de manera individual o colectiva, para la obtención de un ingreso que le permita satisfacer sus necesidades de él y de su propia familia, así como aquel patrimonio familiar que se hereda de generación en generación para la conservación de la unidad campesina familiar y de la reproducción de las actividades agrícolas.

Las principales características que poseía el ejido hasta antes de la reforma de 1992, es que eran : los poseedores de parcelas ejidales no podían en ningún caso, vender, rentar o arrendar su parcela, ya que éstas no podían ser objeto de algún contrato de crédito, no podía ser embargada por su carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible, y el Estado era el único que tenía la capacidad de dotar de tierras y aguas a los campesinos.

Dentro del transcurso histórico de la agricultura mexicana se pueden observar dos mecanismos importantes para el desarrollo de ésta que son : la Reforma Agraria y la dotación de tierras a los campesinos (ejido) y que durante la década de los 40's y 50's tiene un gran desarrollo y se convierte en medio por el cual la industria del país se desarrolla, pero este crecimiento se ve trastocado por una fuerte crisis en los cultivos de granos básicos y que en los años ochenta se agudiza, a partir de la no intervención del Estado el sector primario y por la apertura comercial que se aplica en la última década mencionada, teniendo como resultado las modificaciones al artículo 27 de 1992, orientadas a la modernización y reactivación del campo por medio de capitales privados, que a continuación se analizarán.

## **1.2 Modificaciones al Artículo 27 Constitucional del año de 1992.**

Durante la década de los ochenta, el país experimenta un cambio en la política - económica, de un modelo keynesiano a uno neoliberal, en el primero el Estado se convierte en rector de la economía con una fuerte participación en las actividades productivas y una fuerte inversión en el gasto social, mientras tanto en el segundo se da una mínima intervención en las actividades económicas.

El modelo neoliberal es implementado, en México, a partir del sexenio presidencial de Miguel de la Madrid (1982-1988), mediante la mínima intervención del Estado en la economía (venta de empresas paraestatales); reducción del gasto social; liberalización comercial, a partir de la integración del país al Acuerdo General de Aranceles Aduaneros y Comercio (GATT) en 1986, y con una serie de reformas jurídicas a la constitución como son el artículo 25, 26 y 27.

Con todo esto, se sentaron las bases para que en el sexenio salinista (1988-1994) se pusiera en marcha, con toda plenitud, el modelo neoliberal, que al igual que el sexenio anterior se da una mínima intervención del Estado en la economía, reducción del gasto social, apertura comercial (se lleva a cabo la firma del Tratado de Libre Comercio) y reformas jurídicas de suma importancia que dieron un giro trascendental en la conformación del campo mexicano como es la Reforma al Artículo 27 Constitucional en 1992.

En ambos sexenios pese a que hubo reducción en el gasto social, existieron programas sociales como el Pacto de Estabilidad y Crecimiento Económico (PECE), el Pacto de Solidaridad Económica (PSE) y el Programa Nacional de Solidaridad (PRONASOL), este último como legitimador del presidente Salinas de Gortari,

administrador de la pobreza y con una gran participación popular; el programa no reducía la pobreza pero si generaba consenso hacia la política neoliberal.

Se tenía entonces que uno de los pilares del salinismo era la modernización del país, esta debía de abarcar todas las esferas posibles: económica, política, social y cultural, y comprender a los sectores primario, secundario y terciario, con la finalidad de llegar a un primer mundo y competir con las grandes economías capitalistas.

De manera específica, la política de Salinas con respecto al campo se basaba en cinco aspectos según Blanca Rubio:

- 1.- Impulsar y consolidar una vía agroexportadora de desarrollo capitalista.
- 2.- Alcanzar la competitividad externa del sector empresarial orientada al mercado interno.
- 3.- Resolver el problema alimentario a través de una política de ventajas comparativas.
- 4.- "Modernizar" al sector campesino.
- 5.- Recuperar el control social y político de los campesinos a través de un nuevo neocorporativismo agrícola. (Rubio: 1997, 20)

El primer punto, se realizaria a través de la instauración de un sector privado empresarial, ya sea nacional o extranjero, orientado hacia el mercado externo, que implica un cambio en los patrones de cultivo, de cultivos tradicionales a cultivos de exportación no tradicionales como hortalizas, frutas y flores, siendo la vía de inserción del país al mercado internacional.

Este aspecto esta incluido en el Programa Nacional de Modernización para el Campo (PRONAMOCA) en el cual se argumentaba que los recursos iban a provenir del

sector social y privado para las actividades de exportación, estableciéndose así el sector agroexportador, como el agente estratégico y constructor de mecanismos para el impulso de la producción, como son: la sustitución de permisos previos por aranceles, asesorías a productores, además de tener la tarea de la diversificación de exportaciones y atracción de capitales extranjeros al campo.

En cuanto al punto dos, el objetivo principal era hacer más competitivos a los productores empresariales nacionales de granos básicos, como trigo, sorgo, soya, algunas oleaginosas (cártamo ajonjolí), entre otros, con productores internacionales y de manera específica con los Estados Unidos hasta alcanzar los niveles de competitividad y productividad que obtienen los productores del vecino país, a través de la reducción y/o eliminación de subsidios a los empresarios. Esta competencia se enmarca en la apertura comercial iniciada con la integración al GATT y la firma del TLC.

El punto tres, es la implementación de una política basada en ventajas comparativas<sup>3</sup>, debido a la tendencia a la baja de los precios internacionales de granos básicos aunada a la crisis nacional en el campo; además de la aplicación de esta política, el déficit alimentario se solucionó a través de la importación de granos básicos y no a partir de la estimulación para producirlos en el interior del país, por lo tanto, a partir de estas estrategias políticas aplicadas por el gobierno y como lo menciona Blanca Rubio, "se abandonó el objetivo de la autosuficiencia alimentaria y se sustituyó por el concepto de soberanía alimentaria, el cual implica producir lo suficiente para no poner en riesgo las decisiones esenciales de la política nacional". (Rubio: 1997, 22).

---

<sup>3</sup> Se entiende por ventajas comparativas, por ejemplo para el caso de México, el proveer a los Estados Unidos de algunos productos que no producen sobretodo en invierno, como el jitomate de Sinaloa y algunas hortalizas.

La política de modernización de los campesinos, esta ligada a la competitividad externa del sector empresarial, en donde se busca impulsar la autonomía del sector agrícola ante el Estado mediante dos maneras :bajo la conformación de organizaciones de abasto de materias primas y por organizaciones de comercialización.

Esta política de modernización al agro, solo contempla a los pequeños, medianos y grandes productores y deja a un lado a los campesinos de subsistencia, aglutinándolos en programas sociales como PRONASOL, y actualmente en ALIANZA y PROCAMPO.

El punto cinco, que se refiere a la recuperación del control social y política del campesino es importante, por que en él se conforman las nuevas bases del corporativismo(Neocorporativismo),deja a un lado las antiguas prácticas gubernamentales de control, y sustentándose ahora en organizaciones de productores.

El neocorporativismo tuvo como resultado la creación del Congreso Agrario Permanente(CAP) que conjuntó a organizaciones oficiales e independientes como la CNC, UNORCA, entre otras.

Estos cinco aspectos constituyen la base fundamental para la reforma al artículo 27, que pretende una modernización, capitalización y reactivación al campo.

En las siguientes líneas se explicará de manera particular las modificaciones al artículo 27 y se dará una breve explicación de los cambios o derogaciones realizadas

El primer cambio que explicaremos, es el Párrafo Tercero ,que a continuación se describe :

ARTICULO 27, ANTES REFORMA DE 1992	ARTICULO 27, DESPUES REFORMA DE 1992
<b>PÁRRAFO TERCERO.</b> La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el regular, en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública a cuidar de su conservación lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento	<b>PÁRRAFO TERCERO.</b> La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el regular, en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública a cuidar de su conservación lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento

<p>de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población para el fraccionamiento de los latifundios para disponer en términos de la Ley Reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola con tierras y aguas y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas respetando siempre la pequeña propiedad en explotación.</p>	<p>de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población para el fraccionamiento de los latifundios para disponer en términos de la Ley Reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades para el desarrollo de la pequeña propiedad rural, para el fomento de la agricultura de la ganadería de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.</p>
--	---

En éste párrafo se siguen conservando las atribuciones que tiene el Estado sobre la regulación de los elementos naturales susceptibles de apropiación para llevar a cabo una distribución equitativa de la riqueza pública, así como también el ordenamiento de los asentamientos humanos y la conservación de las áreas ecológicas, además la organización para la explotación de los ejidos para el crecimiento y desarrollo de la pequeña propiedad rural, que tendrá como resultado el fomento de la agricultura, ganadería y otras actividades de la economía rural.

Pero el cambio más radical en ésta fracción, consistió en la eliminación del beneficio a la dotación de tierras y aguas a los ejidatarios que carezcan de ellas.

<p>ARTICULO 27 ANTES DE LA REFORMA 1992</p> <p>FRACCIÓN IV.</p> <p>Las sociedades comerciales, por acciones, no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas. Las sociedades de esta clase que se constituyan para explotar cualquier industria fabril, minera, petrolera, o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar</p>	<p>ARTICULO 27 DESPUÉS REFORMA 1992</p> <p>FRACCIÓN IV.</p> <p>Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. La Ley Reglamentaria regulará los límites de la propiedad territorial que deberán tener las sociedades de ésta clase que se dediquen a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, así</p>
--	--

terrenos únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados, y que el Ejecutivo de la Unión o de los Estados fijaran en cada caso.	como su estructura de capital y su número mínimo de socios, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad se ajusten en relación con cada socio a los límites de la pequeña propiedad
---	--

En esa fracción el Ejecutivo de la Unión, así como los gobiernos locales de cada estado de la República Mexicana, pierden la capacidad de fijar los límites necesarios a las sociedades comerciales para la poseer terrenos.

La modificación a ésta fracción es que antes ninguna sociedad comercial podía adquirir, terrenos solamente podían poseerlos cuando se dedicaran a actividades no agrícolas, pero con la limitante de que solo fuera la tierra necesaria para realizar éstas actividades.

Con la modificación las sociedades mercantiles pueden poseer y adquirir terrenos, pero con las limitantes que establece la Ley Agraria en el artículo 126 que se refiere a la extensión: que no exceda 25 veces la pequeña propiedad individual, además se establece el número de socios que deben participar en las sociedades, este debe ser proporcional al número de veces que se rebase la pequeña propiedad individual, es decir, si se rebasa cinco veces la pequeña propiedad, los socios deben ser cinco.

El capital de éstas sociedades se dará por medio de acciones y éstas serán equivalentes al capital que aportó para la adquisición de tierras y al destino que se les de a las mismas, por lo tanto la forma en que funcionará será una sociedad anónima.

ARTICULO 27 ANTES DE LA REFORMA 1992	ARTICULO 27 DESPUÉS REFORMA 1992
<b>FRACCIÓN VI: PÁRRAFO PRIMERO</b> Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV y V, así como los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centros de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes	<b>FRACCIÓN VI: PÁRRAFO PRIMERO</b> Los Estados y el Distrito Federal lo mismo que los Municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.



raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al objeto de la institución. Los Estados y el Distrito Federal lo mismo que los Municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.	
--	--

La fracción sexta, sigue atribuyendo al Estado la capacidad de expropiar como mecanismo para adquirir o conservar propiedades para el beneficio de la población así como la eliminación de la primera parte de éste párrafo, debido a que al modificarse la Fracción IV de éste artículo, y al proponer una liberalización de los terrenos rústicos y que ahora cualquier sociedad mercantil puede administrar bienes raíces, capitales, además de los edificios destinados a la actividad inmediata que se les imponga.

Esta expropiación se puede realizar solo a partir de lo que menciona el artículo 93 de la Ley Agraria: para el desarrollo urbano, la creación de reservas ecológicas para la construcción de oficinas gubernamentales, la explotación de recursos naturales no renovables que se hallen en los terrenos afectados, así como la construcción de vías de comunicación (carreteras, puentes y ferrocarriles, entre otros).

ARTICULO 27 ANTES DE LA REFORMA 1992	ARTICULO 27 DESPUÉS D LA REFORMA 1992
<b>FRACCIÓN VII</b> Los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal tendrán la capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques lagos que les pertenezcan o que se les haya restituido o restituyera Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que, por límites de terrenos comunales, cualquiera que sea el origen de éstos se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población. El Ejecutivo Federal se abocará al consentimiento de dichas cuestiones y propondrá a los interesados la resolución definitiva y será irrevocable; en caso contrario la parte o partes inconformes podrán reclamarla ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin perjuicio de la ejecución inmediata de la proposición presidencial.	<b>FRACCIÓN VII</b> La ley reconoce y protege la propiedad ejidal y comunal de la tierra, tanto para el asentamiento humano como para las actividades productivas. La ley protegerá la integridad territorial de los pueblos indígenas. Considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, la ley protegerá la base territorial del asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores. Considerando el respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos la ley

<p>La ley fijará el procedimiento breve conforme al cual deberán tramitarse las mencionadas controversias.</p>	<p>regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela.</p> <p>Así mismo establecerá los procedimientos por los cuales los ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí o con terceros y otorgar el uso de sus tierras, y, tratándose de ejidatarios transmitir sus derechos parcelarios entre sí, igualmente fijarán las condiciones conforme a las cuales el núcleo ejidal podrá otorgar al ejidatario el dominio sobre su parcela.</p> <p>La restitución de las tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la Ley Reglamentaria.</p> <p>Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades, en los términos que la Ley Reglamentaria señale.</p> <p>Para estos efectos y ,en general, para la administración de justicia agraria, la propia ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción.</p>
--	--

Lo que desaparece de la Fracción séptima, es que el Ejecutivo Federal, ya no puede intervenir en la solución de problemas como límites de tierras comunales o ejidales, no importando su origen, además ante un problema como éstos los ejidatarios ya no podrán reclamar ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación la resolución de ellos .

En ésta fracción el Estado sigue reconociendo y protegiendo la propiedad ejidal y comunal; además hace la distinción de tierras para asentamiento humano y tierras productivas, que son definidas en los artículos 63, 73 y 76 de la Ley Agraria

Según el artículo 63 de la ley, las tierras de asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que se ubica en la zona urbana ejidal.

El artículo 73, define las tierras de uso común, y son las que constituyen la base económica para el mantenimiento del ejido en comunidad y que éstas no fueron reservados para el asentamiento humano ni para tierra parcelada....

Las tierras parceladas, según el artículo 76, son aquellas que se destinan para cultivar y de las cuales el aprovechamiento, uso y usufructo de las parcelas son del ejidatario, y de las cuales el que tiene el derecho sobre ellas es el ejidatario, no el comisariado ni la comunidad.

Una de las modificaciones más trascendentales, está contenida en ésta fracción, que es la de el derecho de asociación ,ya sea con miembros dei mismo ejido o con personas ajenas a la comunidad(terceros),como lo otorga la Ley Agraria en los articulos 45,80 y 108.

El articulo 45 hace referencia a que los ejidatarios pueden celebrar contratos de asociación ,para el aprovechamiento de tierras de uso común o parceladas, cuando se trata de personas que pertenecen al mismo núcleo ejidal y cuando se trate de asociación con terceros, la duración de ésta será de acuerdo al tiempo de realización del proyecto productivo a realizar.

El artículo 80 ,estipula que los ejidatarios tienen derecho a ceder, vender o rentar, sus derechos parcelarios a personas de la misma población, como otros ejidatarios o avecindados. Además para que se lleve a cabo esta transferencia, sólo se necesita el acuerdo por escrito de ambas partes con testigos correspondientes y que esto sea notificado ante el Registro Agrario Nacional (RAN) .

El artículo 108, hace referencia a que, en un ejido se pueden formar asociaciones o éste mismo estar integrado a varias uniones de ejidos, con la finalidad de coordinar las actividades productivas, la asistencia mutua y la comercialización de los productos; deberán registrarse ante el RAN a los Registros Públicos de Crédito Rural y de Comercio, como

Sociedades de Producción Rural, además el capital necesario para el funcionamiento de ésta, será aportado por cada uno de los socios.

Otro resultado de la modificación de ésta fracción, es la creación de organismos autónomos al Estado, con plena jurisdicción y que garantizan la administración de justicia agraria. Por ello se crean los Tribunales Agrarios y la Procuraduría Agraria, y que según el artículo 134 La Procuraduría Agraria es un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado en la Secretaría de la Reforma Agraria, (Nueva Ley Agraria :1993,80) y sus atribuciones sería la defensa de los derechos de los ejidatarios, comuneros, pequeños productores, avocindados, jornaleros.

De la fracción X<sup>4</sup> a la XIV, se derogan; por que uno de los principales objetivos del gobierno era la conclusión del reparto agrario, y las fracciones X y XII, establecían la dotación y/o restitución de tierras ejidales a aquellos campesinos que carecieran de ella ,ya sea por expropiaciones y por solicitudes.

Las fracciones XI y XIII, creaban instituciones dependientes del Ejecutivo Federal, en donde el Presidente era el que tenía la última palabra sobre las resoluciones agrarias .La fracción XIV, indicaba quienes eran los que tenían derecho a promover el juicio de amparo, así como el tiempo para realizarlo.

ARTICULO 27 ANTES DE LA REFORMA 1992	ARTICULO 27 DESPUES REFORMA 1992
FRACCIÓN XV Las Comisiones Mixtas, los gobiernos locales y	FRACCIÓN XV Se considera pequeña propiedad agrícola a la que

<sup>4</sup> La Fracción X proponía que: "Los núcleos de población que carezcan de ejidos o que no puedan lograr su restitución por falta de títulos por imposibilidad de identificarlos, o por que legalmente hubieren sido enajenados, serán dotados con tierras y aguas suficientes para constituirlos, conforme a las necesidades de su población, sin que en ningún caso deje de concedérseles la extensión que necesiten, y al efecto se expropiará, por cuenta del Gobierno Federal, el terreno que vaste a ese fin, tomándolo del que se encuentre inmediato a los pueblos interesados.

La superficie o unidad de dotación no deberá ser en lo sucesivo menor de diez hectáreas de terrenos de riego o humedad, o a falta de ellos de sus equivalentes en otras clases de tierras, en los términos del párrafo tercero de la Fracción XV de éste artículo.

<p>demás autoridades encargadas de las tramitaciones agrarias, no podrán, afectar en ningún caso la pequeña propiedad agrícola o ganadera en explotación e incurran en responsabilidad por violaciones a la Constitución, en caso de conceder dotaciones que la afecten.</p> <p>Se considera pequeña propiedad agrícola a la que no exceda de cien hectáreas de riego o de humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras de explotación.</p> <p>Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de monte a agostadero en terrenos áridos.</p> <p>Se considerará, asimismo, pequeña propiedad las superficies que no excedan de doscientas hectáreas de temporal o de agostadero susceptibles de cultivo, de ciento cincuenta cuando se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego de avenida fluvial o bombeo; de trescientas en explotación cuando se destinen al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, o árboles frutales.</p> <p>Se considera pequeña propiedad ganadera la que no exceda de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.</p> <p>Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad a la que se le haya otorgado certificado de inafectabilidad, se mejore la calidad de sus tierras para la explotación agrícola o ganadera de que se trate, tal propiedad no podrá ser objeto de afectaciones agrarias, aun cuando, en virtud de la mejoría obtenida se rebasen los máximos señalados por esta fracción, siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.</p>	<p>no exceda de cien hectáreas de riego o de humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras de explotación.</p> <p>Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de monte o agostadero en terrenos áridos.</p> <p>Se considerará, asimismo, pequeña propiedad la superficie que no exceda de ciento cincuenta hectáreas cuando se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego de avenida fluvial o bombeo; de trescientas en explotación cuando se destinen al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, o árboles frutales.</p> <p>Se considera pequeña propiedad ganadera la que no exceda de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.</p> <p>Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se mejore la calidad de sus tierras, aunque se cambie el uso de las mismas, seguirá siendo considerada como pequeña propiedad, aun cuando, en virtud de la mejoría obtenida se rebasen los máximos señalados por esta fracción siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.</p>
---	---

En esta fracción los cambios realizados fueron la eliminación del párrafo primero de ésta, que las Comisiones Mixtas y los Gobiernos locales y cualquier otra autoridad encargada de las tramitaciones agrarias no podían afectar en ningún caso a la pequeña propiedad; y la primera parte del párrafo cuarto que hacía referencia a la pequeña propiedad que no debía de exceder de doscientas hectáreas de temporal o agostadero susceptibles de cultivarse; y al igual que la anterior toma los mismos criterios para determinar la pequeña

propiedad agrícola, que se sustentan en la ley reglamentaria en los artículos 115, 116, 117 y 121.

De estos artículos se puede resaltar una fracción del artículo 115 que habla de los latifundios que serán considerados como tales una vez excedidos los límites que establecen a la pequeña propiedad.

El artículo 116 hace la diferenciación entre tierras agrícolas, ganaderas y forestales; definiendo a las primeras aquellas dedicadas a los cultivos de vegetales; las segundas para la cría y la reproducción de animales mediante lo natural o lo artificial; y las últimas los suelos utilizados para el manejo productivo de bosques o selvas.

El artículo 117, hace referencia a los límites establecidos de acuerdo al tipo de tierra, cultivo y uso de ésta, estipulados en la fracción reformada.

El artículo 121, hace referencia al computo de la pequeña propiedad que haya sido mejorada con obras de riego, drenaje, etcétera; el computo de esta se realizara conforme a las condiciones en que se encontraba antes de las mejoras.

ARTÍCULO 27, ANTES REFORMA 1992	ARTÍCULO 27, DESPUÉS REFORMA 1992
<b>FRACCIÓN XVII.</b> El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones expedirán leyes para fijar la extensión máxima de la propiedad rural, y para llevar a cabo el fraccionamiento de los excedentes, de acuerdo con las siguientes bases: a) En cada Estado y el Distrito Federal se fijara la extensión máxima de la tierra de que pueda ser dueño un sólo individuo, o sociedad legalmente constituida. b) El excedente de la extensión fijada deberá ser fraccionado por el propietario en el plazo en que señalen las leyes locales, y las fracciones serán puestas a la venta en las condiciones que aprueben los gobiernos de acuerdo con las mismas leyes. c) Si el propietario se opusiere al fraccionamiento, se llevara a cabo por el Gobierno local, mediante la expropiación. d) El valor de las fracciones será pagado por	<b>FRACCIÓN XVII.</b> El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados, expedirán leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento de las extensiones que excedan los límites señalados en la fracción XV de este artículo, de acuerdo con las siguientes bases: a) El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro de un plazo de dos años contando a partir de la notificación correspondiente. b) Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante pública almoneda. Las leyes locales organizaran el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienables y no estará sujeto a embargo o gravamen ninguno.

<p>anualidades que amorticen capital y réditos aun tipo de interés que no exceda el 3% anual.</p> <p>e) Los propietarios estarán obligados a recibir los bonos de la Deuda Agraria local para garantizar el pago de la propiedad expropiada. Con esto objeto, el Congreso de la Unión expedirá una ley facultando a los Estados para crear su Deuda Agraria.</p> <p>f) Ningún fraccionamiento podrá sancionarse sin que hayan quedado satisfechas las necesidades agrarias de los poblados inmediatos. Cuando existan proyectos de fraccionamiento por ejecutar los expedientes agrarios serán tramitados de oficio en plazo perentorio.</p> <p>g) Las leyes locales organizaran, el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno.</p>	
---	--

Esta fracción determina los mecanismos que se deben de adoptar en caso de que la pequeña propiedad exceda los límites establecidos, contenidos en la fracción XV, y el Estado a través del Congreso de la Unión es el encargado de llevar a cabo dicho procedimiento. La modificación que se incluye es que si el propietario del terreno no llevaba a cabo el fraccionamiento en el plazo fijado por la ley (2 años) intervendrán las autoridades locales y realizaran el fraccionamiento mediante una venta pública de los bienes.

Estas modificaciones tienen y han tenido desde su convocatoria como resultado un gran debate a nivel nacional: sobre cual va a ser el futuro del campesino o ejidatario, así como cual será la política aplicada por el gobierno para este sector en años posteriores; por ende, poder explicar cual podría ser el resultado de dicha reforma a nivel nacional y si en verdad estas modificaciones como lo propone el discurso oficial ayudarían a la reactivación y a la capitalización del campo.

El siguiente subapartado tiene como finalidad dar algunas consideraciones que expliquen cual es resultado de la Reforma de 1992, tomándose en cuenta dos enfoques:

primeramente se dará el oficialista o gubernamental y posteriormente una visión académica y de ahí dar nuestra propia explicación o postura acerca de ésta.

### **1.3 Consideraciones sobre las modificaciones al artículo 27 de 1992.**

El discurso oficialista, proponía que la reforma, al artículo 27 constitucional, tendría como resultado la promoción de justicia y libertad para el campo así como la protección del ejido, además de que los campesinos iban a ser tratados como sujetos y no como objetos de cambio, se revertiría el minifundio y se evitaría el latifundio.

Para llevar a cabo estos resultados la propuesta oficial contemplaba una serie de objetivos como: "Promover cambios que alienten una mayor participación de los productores del campo en la vida nacional, que se beneficien con la equidad de su trabajo, que aprovechen su creatividad y que todo ello se refleje en una vida comunitaria fortalecida y una Nación más próspera... revertir el creciente minifundio en el campo... mayor inversión y capitalización de los predios rurales, que eleven producción y productividad y abran un horizonte más amplio de bienestar campesino... el fin del reparto agrario"(Salinas: 1991, VIII).

Esto se propone dentro de un marco de política neoliberal, en donde la apertura comercial y la firma del Tratado de Libre Comercio aceleran las sesiones de las modificaciones, y hacen ver a esta Reforma como un mandato presidencial, y no un verdadero debate, en la cual no se toma en cuenta a los verdaderos actores que deberían defender y ni se contemplan sus derechos de ejidatarios.



La otra visión, que ha estudiado las reformas, se podía decir que es una revisión por parte de académicos, que dan su opinión acerca de como sería y cuales son los resultados de ésta.

Para María Soledad Cruz, las modificaciones al artículo 27 y la formulación de su ley reglamentaria (Ley Agraria) no son sólo aspectos que están insertos dentro de la modernización neoliberal, sino se perfilan como los mecanismos que guiarán la política del agro mexicano.(Cruz1: 1993, 207). Arguye que la propuesta más importante o más trascendental es la privatización de las tierras ejidales y que el objetivo “es incidir en el cambio de la organización económica del ejido y que tiene como fundamentos la desregulación del Estado en este sector, así como facilitar la circulación mercantil de las tierras ejidales.”(Cruz1: 1993, 209)

Luis Téllez menciona que la modificación al artículo 27, tendría la desaparición y finalización del reparto agrario; siendo un eje a seguir la Justicia Agraria, ya que esta se llevaría a cabo mediante las instituciones creadas por el Estado en este marco, que iban a tener un carácter autónomo.

Al igual que Cruz Rodríguez, Bárbara Zamora, considera que el cambio más importante en la reforma es de que las sociedades mercantiles pueden ser poseedoras de terrenos agrícolas, con lo cual se lleva a cabo una liberalización de tierras ejidales, ya que según para muchos legisladores ya no existen y no hay tierras que repartir.

El Diputado Federal de la LV Legislatura Javier Guerrero García opina que los cambios realizados al artículo 27 y de ello el fin del reparto agrario como una política de Estado no solamente implican una reforma jurídica, sino que también es una reforma política que modifica todo un pacto social histórico, y que tienen como resultado una nueva forma de relaciones entre el Estado y el campesinado, (Guerrero: 1994, 45)

De la misma manera que los autores mencionados anteriormente, dice que estas reformas tienen como resultado la formación de una Nueva Ley Agraria, que viene a sustituir a: la Ley General de Crédito Rural, Ley de Fomento Agropecuario, Ley de Seguro Agropecuario y de Vida Campesino; y a convertirse en el mecanismo jurídico en el cual la reforma se sustenta, ya que en ella se encuentran marcados todos los aspectos económicos y políticos del neoliberalismo.

Según, David Chacón la reforma de 1992 se puede apreciar como una contrarreforma, porque en ella se revierten los postulados de la Carta Magna de 1917, que fueron logrados por los campesinos de la revolución de 1910; “por que todo lo que opere en contra de aquella reforma es una contrarreforma”.(Chacón: 1994, 60).

Para nosotros, la reforma al artículo 27 es excluyente, porque sólo toma en cuenta a los pequeños, medianos y grandes productores de cultivos de exportación, que insertarían al país en el mercado internacional, dejando a un lado a los campesinos o ejidatarios de subsistencia, que es la mayoría del país.

Además esta reforma sólo modifica la cuestión sobre la tenencia de la tierra, y sigue otorgando al Estado la capacidad de explotar todos los recursos no renovables y naturales del país, como el petróleo, carburos, entre otros, así como también la generación y distribución de energía eléctrica; las modificaciones no incluyeron las cuestiones sobre el territorio marítimo y conserva el gobierno la capacidad de expropiación de tierras para el beneficio de las comunidades.

Se puede concluir de este capítulo que la Reforma al artículo 27 se realizó por la necesidad de integrar al país en el mercado mundial, y por el modelo económico que se puso en marcha en la década de los ochenta.

Con la reforma de 1992, al artículo 27, el resultado inmediato de ésta es la libertad con la que cuenta el ejidatario de vender, rentar y asociarse para el disfrute y goce de los beneficios de ella, de manera concreta, se legaliza el mercado de tierras, enmarcado en los artículos 45, 80 y 108 de la Ley Agraria.

La reforma al implementar la asociación de ejidatarios entre ellos mismos y con terceras personas, creemos que, tendrá un desigual trato entre los poseedores de la tierra con los que tienen el capital, y debido a esta desigualdad se pueda dar como resultado una agricultura de contrato, en la cual el ejidatario o campesino perderá, ya que cuando se agote su tierra las sociedades mercantiles concluirán con la asociación y se trasladaran a otras zonas para realizar las mismas actividades.

En el siguiente capítulo se hablara de uno de los resultados trascendentales de la reforma como es el mercado de tierras, para el cual se retomaran estudios de caso, realizados en diferentes estados de la República, para posteriormente tener nuestra definición de mercado de tierras.

## **CAPITULO DOS: MERCADO DE TIERRAS.**

### **Introducción**

El largo proceso que ha tenido que enfrentar el derecho de los campesinos de contar con una parcela, y la difícil tarea del Estado por tratar de cumplir lo establecido en la Constitución de 1917; ha estado comprendida en leyes y códigos como: La "Ley Agraria de 1915" y el "Código Agrario de 1934"(Grammont: 1996,21).En esa época, se daba prioridad a la protección de los latifundios, más que ser un reparto agrario de tierras.

Algunas características de la tierra ejidal, en el sexenio de Plutarco Elías Calles, tenía un carácter inalienable e imprescriptible, con ellas no se podía realizar operación de compraventa hipoteca, gravamen, etc.

En las siguientes líneas se definirá lo que se entiende por mercado de tierras, y como los autores consultados lo caracterizan y de esto proponer nuestra propio concepto.

### **2.1 Definición del mercado de tierras**

En primer lugar se partirá de la definición de mercado, para después saber que se entiende por mercado.

Para definir lo que es el mercado de tierras se retomo a Concheiro Burgués Luciano y Odile Hoffmann; pero primeramente se partirá de la definición de mercado de tierras.

Por mercado se entenderá al espacio en donde se confrontan distintas racionalidades económicas.

Concheiro para definir el mercado de tierras retoma a Michel Gutelman, el cual entiende por mercado de tierras: "el mercado donde confluyen sujetos sociales para los

cuales la tierra, con sus formas de tenencia y sus características jurídicas, es el objeto inmediato de sus relaciones".(Concheiro: 1995,174)

Por otro lado Hoffmann entiende al mercado de tierras como cualquier otro mercado en donde se dan relaciones entre individuos, grupos o instancias institucionales, en el cual el objeto fundamental es la tierra; y éste cuenta con características peculiares que le imprimen un sello diferente que a los demás mercados, ya que la tierra es inmóvil, el que la adquiere tiene que ir hacia ella, y son las personas geográficamente cercanas a ésta las que participan, además de las que cuentan con cierta información de los predios que se venden. (Hoffmann: 1995,41)

Para nosotros, el mercado de tierras se entiende como la cesión de derechos de uso y disfrute de la tierra, ya sea de tenencia ejidal, comunal o privada, en donde no se realizara la venta de la tierra como tal, es decir de manera física, en donde se obtiene un pago económico y en algunas ocasiones en documentos (letras de cambio, pagares, etc.) u otros tipos de bienes.

Dentro del mercado de tierras se pueden encontrar una tipología de éstos como a continuación se explicaran y definirán.

## **2.2 Tipos de mercados de tierras.**

Para explicar esta tipología se consulto a Concheiro, Hoffmann y a Pérez Avilés en sus respectivos estudios. y lo que propone la Procuraduría Agraria.

El mercado de tierras se lleva a cabo de dos maneras según Concheiro de manera formal e informal:

a) Mercado formal es aquel en donde la tierra se convierte en una mercancía especial, cuyo intercambio depende de factores como su rentabilidad y su escasez convirtiéndose en un bien digno de ser acaparado y se caracteriza porque el posesionario no tiene la necesidad de vender.

b) Mercado informal se refiere a las ventas de tierras que llevan a cabo los ejidatarios para resolver o solucionar un problema inmediato; ésta en ocasiones puede comprender la totalidad o una parte de su terreno. El objetivo primordial, de éste mercado, no es en si obtener cierta ganancia económica, sino satisfacer la necesidad inmediata, si el ejidatario después de cubrir su necesidad le sobra una parte del pago, esta representa una ganancia adicional.

Para la Procuraduría Agraria se realizan estos tipos de mercado, pero la diferencia entre ambos estriba en que el mercado formal debe de cumplir los lineamientos dispuestos en el artículo 80 de la Ley Agraria que consisten:

- a) Que la persona que enajene sus derechos parcelarios sea titular de los mismos.
- b) Que la persona a la que se le enajenan los derechos parcelarios tenga el carácter de ejidatario o vecindado del mismo núcleo de población.
- c) Que las partes expresen por escrito su voluntad en la realización de este acto, en presencia de dos testigos.
- d) Que se notifique al Registro Agrario Nacional (RAN).
- e) Que en la enajenación se respete el derecho del tanto cónyuge y de los hijos del enajenante. (Ley Agraria: 1995,63).

El mercado informal, es aquel que no cumple con algunos de los lineamientos anteriores, aunque ley permita la libre venta de tierras, y específicamente el que notifica al RAN, no importando el tipo de transacción definitiva o temporal, como lo describen a continuación los autores consultados.

### **2.3 Tipos de transacciones en el mercado de tierras.**

El punto siguiente retoma a Concheiro, Hoffmann y a Pérez Avilés; existiendo una diferencia entre los dos primeros en cuestión de términos, ya que el primero habla de transacciones y el segundo de traspasos. En nuestro estudio el término de traspaso es el que se apega más a la situación del mercado de tierras en los ejidos estudiados, ya que en estos en su mayoría se da la cesión de derechos.<sup>5</sup>

Concheiro, identifica dos tipos de transacciones: permanentes y temporales. Las permanentes las constituyen las herencias así como los contratos de compraventa; a diferencia, las otras, son: los arrendamientos, la aparcería, la mediería, convenios de asociación y aprovechamiento, el préstamo, hipoteca.

A diferencia de Concheiro, Hoffmann clasifica a los traspasos o transacciones definitivas en: a) sucesiones preferentes, son aquellas que no intervienen directamente en el mercado, son de índole familiar, como herencias, sucesión de derechos, y en ocasiones se realizan para evitar conflictos familiares; b) traslados de derechos: es aquella venta en donde se da la intervención de factores como el precio, un vendedor y un comprador.

---

<sup>5</sup> Por traspaso se entiende: como la cesión de cualquier cosa u objeto a favor de otro sobre el dominio de éstos, y por Transacción, una operación de tipo comercial o bursátil.

Para Hoffmann los traspasos temporales son similares a los que se refiere Concheiro, pero con la diferencia que para Odile intervienen en éstos aspectos tales como: económicos, políticos y sociales.

Pérez Avilés, indica que el traslado de derechos es un mecanismo utilizado, recurrentemente, por los ejidatarios (as) de edad avanzada y los viudos (as), cuando estos no cuentan con descendencia o sus hijos viven fuera de la comunidad.

Uno de los componentes en cualquier compraventa, es el valor económico reflejado en el precio. En este tipo de mercado el precio puede ser determinado por una serie de factores que a continuación se desarrollaran.

#### **2.4 Determinación del precio en diferentes mercados de tierras.**

Un indicador, que a nuestro parecer, es determinante en el mercado de tierras es el precio, ya que este implica una relación con la cantidad, el tipo, la productividad y el uso que se le da a la tierra para el ejidatario.

Concheiro y Hoffmann, le dan importancia, a ciertos, indicadores como: el tipo de tierra (temporal, riego o agostadero), el uso, la ubicación, los conflictos en que se encuentre o haya estado la parcela, la extensión y el nivel de productividad.

Cada uno de estos indicadores contribuyen a que el precio de la tierra sea mejor pagado, entre más sea la relación entre uno y otro tendrá un valor mayor.

Además de los aspectos internos a la parcela como unidad de producción, antes mencionados, en la determinación del precio influyen aspectos locales a la comunidad, que afectan las relaciones de vida de la población, y se pueden manifestarse a través de lo



político o de lo social, ejerciendo cierta presión sobre el precio de la tierra y por ende afectando el mercado

Una similitud que encontramos en nuestro estudio, con los autores consultados es que las leyes económicas por ejemplo de oferta y demanda no intervienen en la determinación del precio de la tierra; ya que hemos encontrado otros elementos que intervienen para la realización de un mercado de tierras y ciertas condiciones específicas para la fijación del precio.

Antes que todo, a toda venta corresponde un motivo, en los ejidos investigados no es la excepción; hemos encontrado que ningún ejidatario vende por gusto, sino que es la necesidad de satisfacer una urgencia la que orilla a la venta y la rapidez para solventar los gastos influye en algún momento en el precio, como se verá con mayor detalle en el capítulo IV y reflexiones finales.

Pérez Avilés a diferencia de los dos autores mencionados atribuye que la delimitación del precio es de acuerdo al uso posterior que se le da a la tierra, así como su ubicación, próxima a ciudades o zonas conurbadas, y en otros casos a la calidad de la tierra, ya sea de 1a., 2a., o 3a., cabe resaltar, que él utiliza como unidad de venta el metro cuadrado.

Para María Soledad Cruz los procesos de industrialización traen consigo procesos de urbanización, creando la necesidad de destinar tierra ejidal para satisfacer la demanda que implican éstos. De aquí podemos concluir que el precio de la tierra ejidal será mayor si se encuentra cerca de las zonas urbanas.

Como conclusión del presente capítulo se pueden observar dos tendencias del mercado de tierras: una dentro de un contexto rural productivo y comercial, en estados

como Sonora, Sinaloa, Veracruz, etc., y otro inserto también en zonas rurales pero cercanas al área conurbada de las ciudades como Puebla y la Ciudad de México.

1.- Por un lado, Concheiro y Odile Hoffmann, que de alguna forma coinciden y atribuyen que el mercado de tierras ejidales, se da en zonas con alta productividad, ya que estos terrenos son cultivados con productos de exportación como árboles frutales, hortalizas, flores, o se asocian con agroindustrias. En pocas palabras, se refieren a parcelas dedicadas a la agricultura comercial de exportación.

2.- La otra tendencia, sería la de Pérez Avilés y María Soledad Cruz, que el mercado de tierras ejidales se debe al uso que en un futuro próximo pueda dársele a la tierra, de acuerdo a su ubicación cercana a zonas urbanas. Con esto se puede afirmar que el uso, más recurrente, es la construcción de viviendas por el crecimiento natural de la población.

Estos dos capítulos sirven como marco conceptual teórico para poder explicar el estudio de caso realizado en la zona norte del Estado de México, que son los ejidos de San Juan Zitlaltepec y el de Apaxco y sus Barrios, municipios de Zumpango y Apaxco respectivamente.

De los autores consultados en el presente capítulo, es de nuestro interés retomar la idea de traspaso, ya que como se menciona, anteriormente, es la que se adecua más a las ventas encontradas en los ejidos, porque los ejidatarios nos mencionaron que más que una venta es una cesión de derechos, es decir, traspasar el dominio de la parcela de un ejidatario a otro.

Se retomará el punto de vista de la Procuraduría Agraria y de Concheiro, acerca del mercado informal; en lo que respecta al primero, se considera informal cuando no cumple los requisitos estipulados en el artículo 80 de la Ley Agraria.

Para Concheiro, se considera informal cuando un traspaso se realiza para cubrir una necesidad, sea económica, de salud o en donde la tierra no es considerada sólo como una mercancía, sino como un bien que le proporcione los medios económicos de forma inmediata para cubrir la necesidad.

Para los autores consultados la determinación del precio se debe a factores como: el tipo, uso y ubicación de la misma o situaciones internas de la comunidad, como son los conflictos en que se haya o se encuentre la parcela, problemas económicos sean cartera vencida, hipotecas, prestamos, etc.

Nosotros consideramos que lo anterior es valido, para el presente estudio pero estos últimos no influyen de manera determinante en la zona de estudio, sino que básicamente son problemas económicos de tipo familiar, causados por enfermedades, accidentes, limitaciones físicas originadas por la edad, culturales y conflictos familiares

Antes de entrar de lleno al estudio de caso, mercado de tierras en la zona, es importante ver cual ha sido la dinámica de la agricultura a través de las cuatro décadas anteriores, para así comprender porque se ha dado el mercado de tierras aquí.

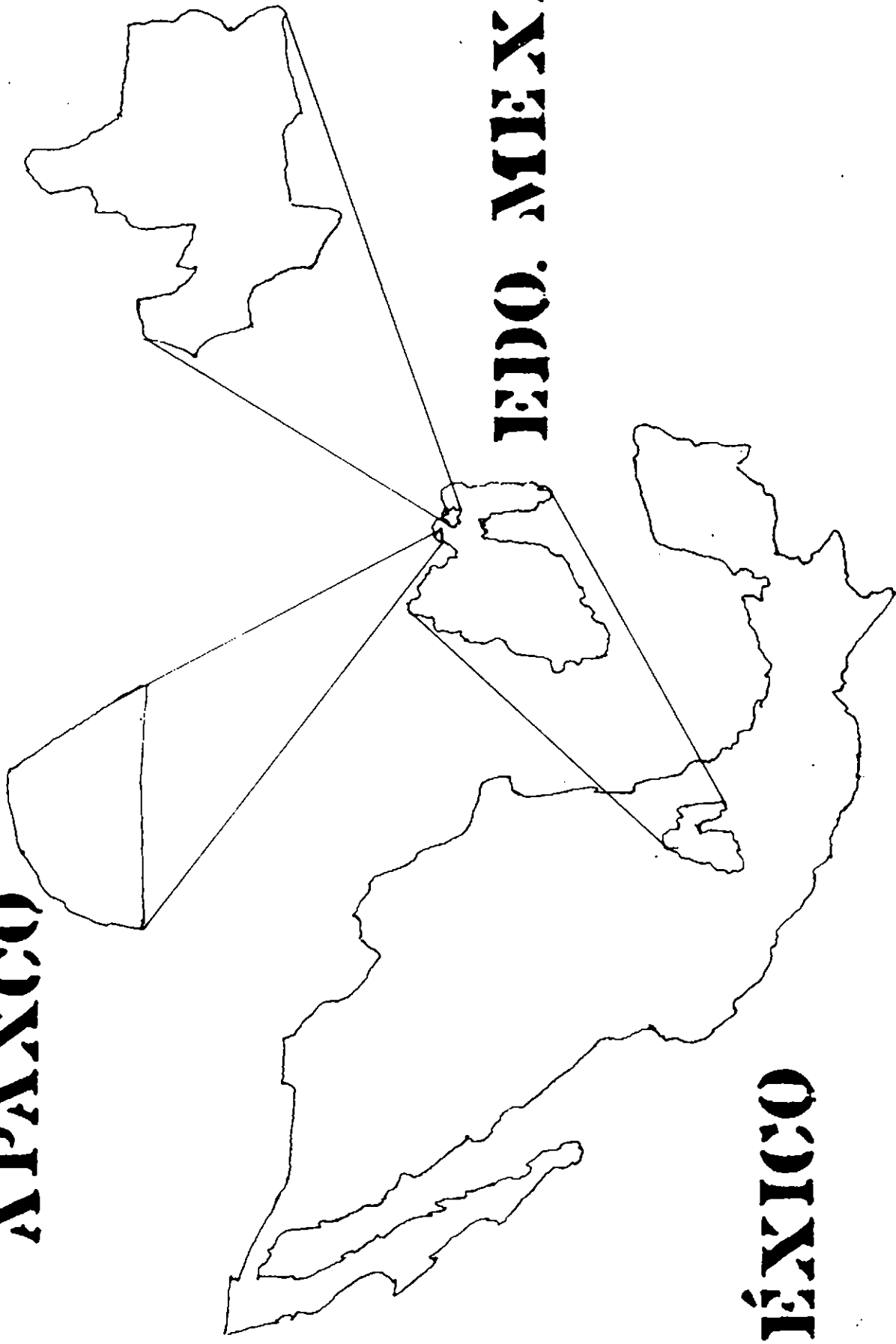
El capítulo tres tienen como finalidad dar a conocer esta dinámica, para la cual se analizara a partir de fuentes estadísticas, censos de población y vivienda, censos ejidales.

**DE NY. UNZ**

**APAXCO**

**EDO. MEX.**

**MÉXICO**



## CAPÍTULO TRES: REGIONALIZACIÓN.

### INTRODUCCIÓN.

La investigación es un estudio de caso y los municipios están ubicados al norponiente del Estado de México, la cual se integra por micro-regiones, totalmente diversas en todos los sentidos, que van desde la ubicación geográfica, los aspectos culturales así como su forma de vida, dentro de lo cual tiene este capítulo.

Se sabe que toda comunidad además de ser una instancia en donde se realizan diversas actividades económicas, comercio, traspasos de tierra, entre otras, es también un referente identitario del propio ejidatario porque nació en ella y vive la problemática de la comunidad, sus tradiciones y es solidario, por lo que se siente parte integral de ella.

Con los elementos antes mencionados, se consideran a Apaxco y a San Juan Zitlaltepec como micro-regiones, o como lo menciona Gilberto Giménez, 'patria chica, terruño, matrias, terrucos, entre otros'<sup>6</sup>

Dentro de la apropiación del espacio físico, regional o local, se contempla una serie de valores o aspectos, políticos, sociales, económicos y culturales, y que se pueden reflejar en las transacciones de tierras o la relación que se dan desde la familia, relaciones cara a cara, con otras comunidades que nos implicaría la pertenencia a una comunidad, municipio, estado o país.

Por lo tanto, el capítulo tiene como objetivo delimitar la zona geográficamente, así como la realización de una comparación de la dinámica de algunos indicadores como:

---

<sup>6</sup> Matría, es definida por Giménez como integradas a la nación desde el ámbito que nos nutre, con fuerte sabor localista, pequeño mundo que nos envuelve y nos cuida de los exabruptos patrióticos, al orbe minúsculo que en alguna forma recuerda el seno de la madre o como amparo como es bien sabido, se prolonga después del nacimiento.

población, población económicamente activa, el área ejidal y cuales son los cultivos que en el lapso de 1950 y hasta 1990 se han sembrado con mayor frecuencia, que llevarán a:

- a) ver el crecimiento de la población,
- b) el comportamiento de la PEA por sector,
- c) aumento o disminución del área ejidal, y
- d) tendencias de los cultivos.

A continuación el siguiente punto se dará la ubicación geográfica y el significado del municipio, a partir de la monografía de éste.

### **3.1 Ubicación geográfica.**

La ubicación geográfica es la que nos va a determinar el espacio físico territorial, las colindancias y la conformación interna del municipio (esta se refiere a las colonias, barrios, pueblos, ranchos que lo integran). Iniciaremos con el municipio de Zumpango, y posteriormente con Apaxco, lo cual no implica algún orden de importancia, ya que fue decisión propia manejarlo así.

#### **3.1.1 Zumpango**

La palabra Zumpango, según la definición de la monografía del municipio, hace referencia al sitio donde guardaban los indígenas los cráneos sacrificados.

Una fecha importante para este municipio es que, el 23 de abril de 1877 se le da la categoría de ciudad, con el nombre de Zumpango.

La superficie total de éste abarca, la extensión de 244.08 km. cuadrados. Sus límites territoriales son al norte con los municipios de Tequixquiac y Hueyboxtla; al sur con Nextlalpan, Jaltenco, Teoloyucan, Tecamac y Cuautitlán de Romero Rubio; al este con el Estado de Hidalgo y el Municipio de Tecamac y al oeste con Huehuetoca, Coyotepec y Teoloyucan.

Este municipio está constituido por ocho ejidos, nuestro trabajo de investigación, se abocará al estudio del ejido San Juan Zitlaltepec.

El ejido de San Juan Zitlaltepec, es el más grande del municipio, su dotación fue en 1925, teniendo una ampliación en 1939. Es un ejido parcelado, ya que la mayoría de todos los ejidatarios cuentan con una o una hectárea y media, de acuerdo a su dotación individual.

Su extensión territorial es de 50 km. cuadrados, y al igual que Zumpango colinda con: al norte con en municipio de Tequixquiac y con la cabecera municipal; al sur con Teoloyucan y la Laguna de Zumpango; al oriente con el barrio de Santiago Zumpango y al poniente con los municipios de Huehuetoca y Coyotepec.

Sus dimensiones territoriales son las siguientes:

1. Casco del pueblo 11.080 km<sup>2</sup> y son 1180 has.
2. Area ejidal 22.047 km<sup>2</sup> y 2447 has.
3. Zona de mesetas o cerros 8.80 km<sup>2</sup> con 880 has., área comunal

(Reyes:1995).

El Pueblo de San Juan Zitlaltepec, está constituido por colonias y barrios siguientes:

El centro del pueblo, los barrios de San José la Loma, San Isidro, San Lorenzo, Santa Ana y las colonias, Santa María de Guadalupe y Lázaro Cárdenas.

Para 1993, su número de habitantes era de 33,221 habitantes (según censo realizado por las autoridades). Cuenta con servicios de agua potable, luz eléctrica, drenaje, pavimentación, casi en su totalidad.

Una característica importante de éste pueblo es que el crecimiento urbano se ha dado a partir de las necesidades y aumento de la población.

Es decir, es un crecimiento urbano interno al propio ejido, en donde los ejidatarios al ver que el número de integrantes de la familia aumenta, se ven en la necesidad de

construir viviendas en tierras de temporal que ya no cultivan, a pesar de que todavía no se ha realizado la conversión de uso de suelo de tierra de cultivo a asentamiento humano.

Otro elemento que puede explicar que los ejidatarios hayan decidido construir viviendas en estas zonas, es el hecho de que CORETT, quería expropiar estas áreas para el uso habitacional; pero ante el conocimiento por parte de los ejidatarios, de que esta comisión sólo les extendería su escritura por el terreno suficiente que ocupa su vivienda, y al saber que la otra parte le sería expropiada, rechazaron la propuesta y decidieron construir y cultivar el resto de la extensión.

En cuanto a lo educativo y la salud, el pueblo cuenta con escuelas de educación básica, media superior con la preparatoria número 53 y el Cetis 118, y desde 1978 con el Hospital Regional Gustavo Baz Prada.

### **3.1.2 Apaxco.**

De acuerdo a la monografía del municipio, ha sido definido como el lugar donde escurre el agua o de filtración.

Es considerado como municipio desde el 18 de octubre de 1870 con el nombre de Apaxco de Ocampo.

La ubicación geográfica, es al norte del Estado de México, con una extensión territorial de 80,34 km<sup>2</sup>. Sus límites territoriales son: al norte y oeste con el estado de Hidalgo; al sur con los municipios de Huehuetoca y Tequixquiac y al este con Hueypoxtla y Tequixquiac.

Su conformación interna son los pueblos de Apaxco de Ocampo, Santa María Apaxco y Coyotillos; por las colonias, la Industrial, el Mirador, San Agustín, Loma Bonita y Juárez; este municipio cuenta con un solo ejido, Apaxco y sus Barrios, la dotación fue en



1928 con ampliaciones en los cincuenta y sesenta, la dotación individual es de tres hectáreas y media, parceladas

El municipio de Apaxco cuenta con servicios básicos (agua potable, electricidad, drenaje, pavimentación) casi en su totalidad, con escuelas de educación básica y media superior. Sus actividades principales son la agricultura, comercio y la industria extractiva (cal, cemento y mármol). Siendo la industria extractiva una actividad muy importante.

A continuación, se hará la comparación de los indicadores mencionados al inicio del capítulo.

### **3.2 Indicadores poblacionales y agrícolas.**

Se considerarán a la población total del municipio, la PEA por sector, así como el área de cultivo y sus principales productos, comenzando con la población.

#### **3.2.1 Población total de ambos municipios.**

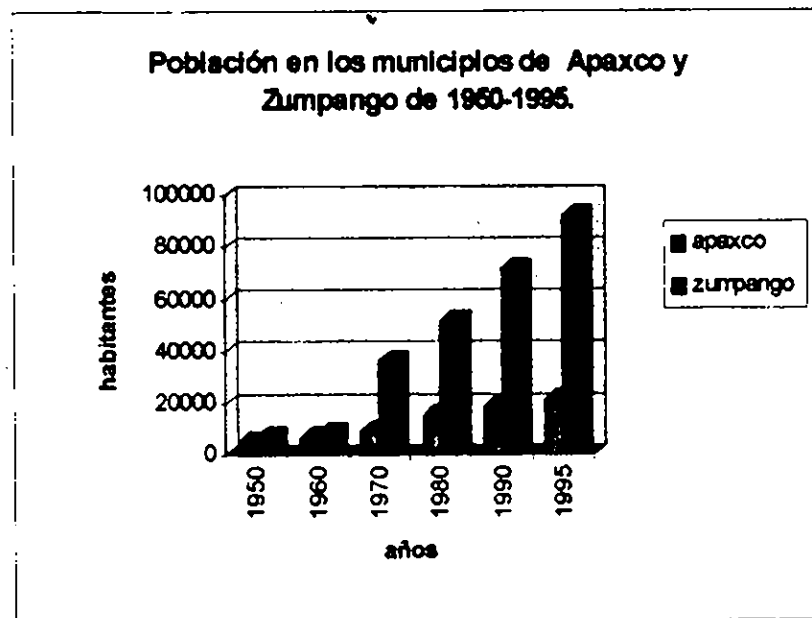
El comportamiento de la poblacional en ambos municipios durante las últimas cuatro décadas (1950-1990), ha tenido como característica principal un acelerado y constante crecimiento, como a continuación se explicará.

En nuestro estudio de caso, encontramos las tendencias antes mencionadas, es decir, Apaxco en 1950 contaba con un total de 4,764 habitantes, para las décadas del sesenta y setenta, se registró un crecimiento de 37% (6,535 habitantes) con respecto a la década anterior, para 1970, se incrementaron a 9,433 pobladores; para las décadas siguientes, estas tendencias aumentan, para 1980, la población era de 15,340 habitantes, en los noventa eran 18,500 pobladores, respectivamente, y para mediados de la década de los noventa, se incrementa a 21,162 personas. (Censos de Población y Vivienda: 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 1995).

En lo que respecta a Zumpango, la población entre 1950 y 1960 tiene un crecimiento moderado, de 6,539 a 8,435 personas, respectivamente; de 1970 a 1995, ha tenido un incremento constante y acelerado, para los setenta eran 36,105 habitantes, para las dos décadas siguientes (ochenta y noventa), éste fenómeno tiende a incrementarse aún más, 51,393 y 71,413 personas, respectivamente, y para 1995 ésta era de 91,620.

La gráfica siguiente, mostrará el comportamiento de la población, de los municipios, en los años referido.

Gráfica 1.



Fuente: elaboración propia con base en datos de Censos de Población y Vivienda, INEGI, de 1950 a 1995.

Como se observa en la gráfica, el crecimiento de la población en ambos municipios, para 1950 y 1960 es constante, y para la década del setenta y hasta 1995, en Zumpango, tiene un acelerado crecimiento, debido a que el área conurbada de la Ciudad de México empezó a crecer, así como influir en los municipios más cercanos.

Este fenómeno en principio, se rige por un incremento natural de la población, el cual se puede ver influido por factores como: migración campo-ciudad, la no participación del Estado en el campo que trae consigo expulsión de mano de obra a las ciudades o áreas conurbadas.

Específicamente en los municipios estudiados, en Apaxco este crecimiento se puede atribuir a las necesidades de la industria cementera ya que se convierte en atracción de mano de obra de otras zonas, y que al residir estos últimos en el municipio, provocan el aumento natural de la población. En Zumpango se explica a partir de su cercanía con otros municipios con mayor grado de urbanización e industrialización, como: Cuautitlán, Tecamac, Tultitlán, Cuautitlán Izcalli y Tepotzotlán. Ya que en éstos la presión sobre el espacio habitable es mucha por lo que se orientan a municipios cercanos en donde existen todavía grandes extensiones territoriales propicias para asentamientos humanos, como es el caso de Zumpango.

El siguiente indicador a comparar, es la PEA, esto se hará tomando en cuenta lo que dicen los autores sobre el tema en cuanto a tendencias generales, para después hacerlo de manera particular.

### **3.2.2. Población Económicamente Activa (PEA)**

En lo que respecta a la PEA por sector, en las cuatro décadas referidas, la trayectoria de ésta muestra un incremento en los sectores secundario y terciario y una constante disminución en el primario.

A nivel nacional de 1930 hasta 1955, el sector primario tenía tres funciones: proveer de productos agropecuarios al exterior como al interior del país; proveer de un ingreso adecuado a los productores agrícolas y ser la base de los demás sectores de la economía.

Posteriormente se da un cambio en la participación de los sectores, a partir de finales de los cincuenta y en adelante, el desarrollo cambia de una base agrícola al impulso por medio de la industria, en éste periodo el desarrollo se hace hacia el interior del país y hasta 1982, en donde se amplía la infraestructura industrial, y se sustituyen algunas importaciones, además de una fuerte inversión extranjera directa en aspectos productivos, así como también la participación del sector público.

En los años estudiados, a nivel nacional el producto agrícola tiene dos fases, una en el que se convierte en un eje importante de la economía nacional, y otra en la que no aporta demasiado a ésta y entra en una severa crisis.

Cuadro 2: Participación económica por sector a nivel nacional.				
Sectores	1936	1956	1970	1975
Agropecuario	20.8%	17.1%	11.6%	9.6%
Minería	4.1%	1.7%	1.0%	0.9%
Petróleo	2.8%	3.0%	4.3%	4.7%
Manufacturas	14.0%	18.3%	22.8%	23.1%
Construcción	3.2%	4.0%	4.6%	5.2%
Energía Eléctrica	0.9%	0.9%	1.8%	2.1%
Servicios	52.2%	55.0%	55.1%	55.7%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: Solís Leopoldo.

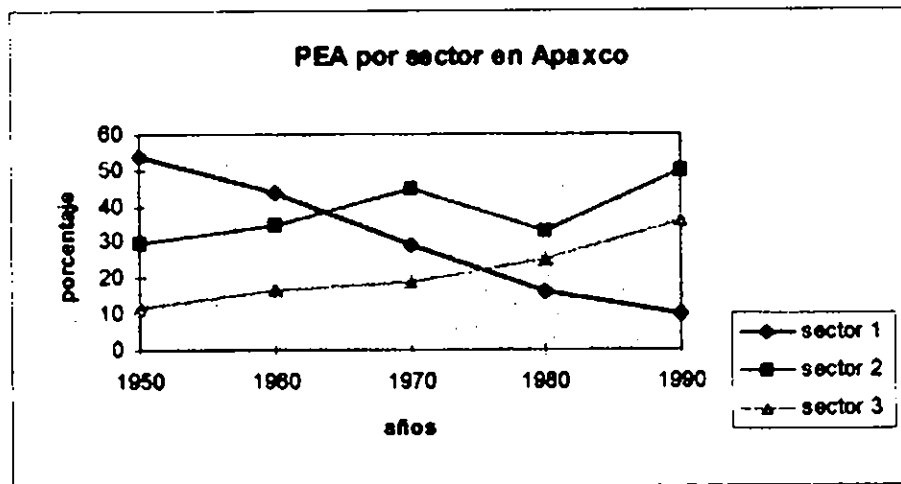
Como se observa en el cuadro, y como se argumentó con anterioridad, es que el sector secundario y terciario comienzan a tener un gran impulso, tanto económico como de mano de obra, esto se debió a que hay un gran flujo migratorio del campo a la ciudad, que produce un crecimiento poblacional en las ciudades y una especialización en el trabajo, así como grandes inversiones en inmuebles y abastecimiento de productos a centros urbanos. Con esto se puede argumentar que esta sería la primera fase del sector agrícola.

Con respecto a la zona de estudio, a partir de 1950 el sector primario comienza a disminuir y los otros dos a incrementarse.

En Apaxco, el sector primario en los cincuenta, representaba el 54% y el secundario el 30% y el terciario el 12%; para la década siguiente esta tendencia se cambia y el sector primario solo participa con el 44%, el secundario con un 35% y el último un 17%; para la década de los setenta y ochenta, esta tendencia se incrementa el primer sector participa con el 28% y en el ochenta con el 16%, por otro lado el sector secundario para la primera década 45% y en los ochenta el 33%, el sector terciario con el 19% y 24% respectivamente, al llegar a los noventa, la PEA en el sector uno es del 10%, el segundo con el 50 % y el último con un 36%.

Estas tendencias de disminución e incremento en los sectores, se puede observar en la siguiente gráfica.

Gráfica 2.



Fuente: elaboración propia con base en datos de Censos de Población y Vivienda, INEGI, de 1950 a 1990

Resulta interesante al igual que Apaxco ver cual ha sido del comportamiento de la PEA por sector en Zumpango, en el periodo mencionado; ya que en este municipio la actividad agrícola ocupaba un lugar preponderante sobre los otros, el 70% de la PEA total,

y existía una mínima participación del sector II y III, 12 y 13 % respectivamente en la década de los cincuenta.

Para los años sesenta, la participación de la PEA en el sector primario desciende la 67%, pero siguió siendo la actividad principal, el sector secundario aumentó al 19%, mientras el sector terciario no tuvo modificación alguna.

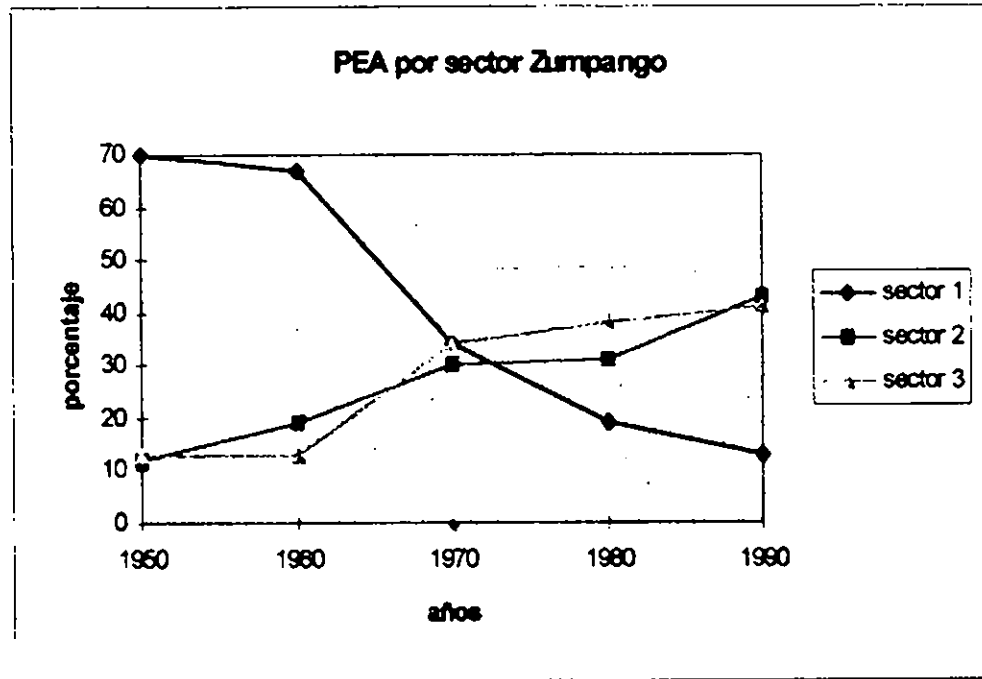
En los setenta, la PEA se concentraba en el sector I y II con 34 y 30% respectivamente, a partir de este periodo la PEA en el sector primario disminuye, al contrario del sector terciario que tiene un incremento llegando al 34%.

En la Década de los ochenta, se tiende agudizar aún más la disminución en el sector uno, ya que solo represento el 19% de la PEA total, mientras tanto el sector II llegó al 31% y el sector III al 38%.

Para los noventa, la tendencia en el sector uno es la misma, con una participación del 13%, el sector secundario y terciario tienen una gran concentración de PEA 43 y 41% respectivamente.

La siguiente gráfica muestra la tendencia de la PEA en el municipio de Zumpango durante el periodo comprendido.

Gráfica 3.



Fuente: elaboración propia con base en datos de Censos de Población y Vivienda, INEGI, de 1950 a 1990.

Como observación de las gráficas 2 y 3, en ambos municipios se concluye que son las actividades del sector secundario y terciario las que aglutinan mayor PEA. En Apaxco se debe principalmente a que es considerado un municipio semindustrializado (Sánchez:1998,10 ),es decir, en éste se combinan tanto las actividades agrícolas como las industriales, aunque en la gráfica se muestre una considerable disminución en el sector primario. El aumento en el sector secundario se debe a que la PEA ha ido en aumento y en el primario se ha mantenido constante el número de personas dedicadas a las actividades agrícolas.

El incremento del sector terciario, se atribuye, principalmente, a la existencia de un gran número de misceláneas (tiendas) dedicadas a otras actividades como transportistas, trabajos en dependencias gubernamentales, albañiles, entre otros.

En Zumpango la participación en el sector primario se nota la disminución por que no ha tenido una adición considerable a éste, ya que se orientan más al sector secundario y terciario, el aumento de la PEA en los sectores secundario y terciario no se debe a que disminuya el sector agrícola, sino a que en 1970 el aumento de su población ha sido constante, o como lo considera Sánchez Albarrán, es un municipio moderno; aunque todavía las actividades agrícolas hacen que sea una región agrícola importante.

### **3.2.3 Superficie total del municipio.**

En cuanto al aspecto agrícola, Apaxco poseía en 1950 una superficie de 1 5758 hectáreas de propiedad ejidal y 2884 privadas, y, la superficie de labor (cosecha) era de 1802 hectáreas, se tenían en descanso 742.

Para 1960, la superficie ejidal del municipio, aumentó debido a la ampliación que se dio en esa década, fue de 6204 hectáreas a la tenencia ejidal, mientras la propiedad privada era de 2578, por otro lado la superficie de labor era de 2526 hectáreas, de estas 1350 estaban en descanso y el resto se cosechaba.

En los setenta, las tierras ejidales se mantuvieron en 6204 hectáreas, y las privadas pasan a 1813, mientras tanto, la superficie de labor cosechada disminuyó a 2848 Has. cosechadas y 445 Has. en descanso.

Hasta 1990, la tenencia de la tierra se conformaba por 2791 hectáreas ejidal y 2140 de propiedad privada, 1702 hectáreas son cosechadas y en descanso se encontraban 952 hectáreas.<sup>7</sup>

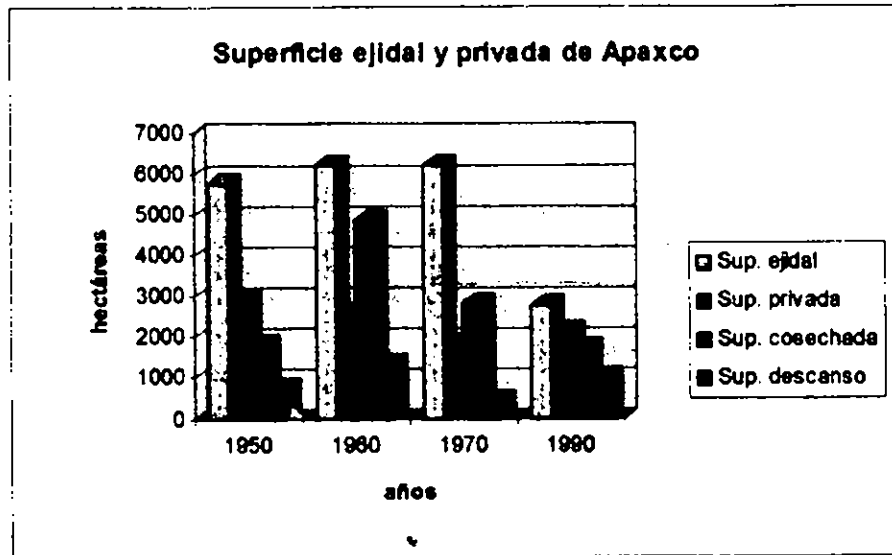
La gráfica siguiente, muestra la superficie total, ejidal, privada, cosechada y en descanso, en el periodo analizado.

---

<sup>7</sup> Los datos para 1980, para ambos municipios, no se obtuvieron debido a que en esa década no se realizó censo ejidal.



Gráfica 4.



Fuente: elaboración propia, con base en datos de Censos Ejidales, INEGI, 1950, 1960, 1970 y 1990.

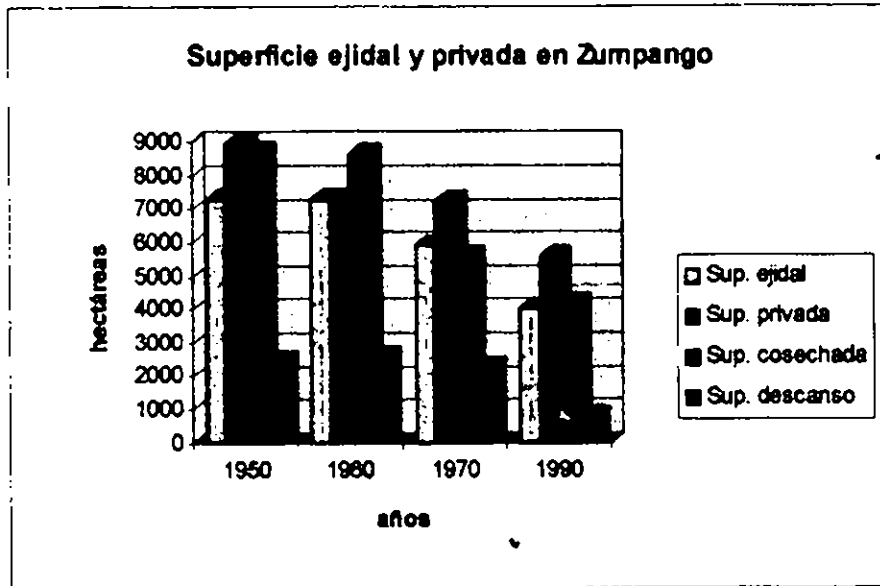
En Zumpango que para 1950, la superficie ejidal y privada contaban con 7276 y 8983 hectáreas respectivamente; mientras que la superficie de labor era de 11117 hectáreas, de las cuales 8729 se cosechaban y 2397 se descansaban.

Para 1960, el área ejidal ocupaba 7284 Has, y la propiedad privada era 7293 hectáreas; por otro lado la superficie de labor fue de 11011 hectáreas de las cuales correspondieron 8622 al cultivo y 2526 en descanso

En 1970, la superficie total de tenencia ejidal 5911 y 7205 privadas. La superficie de labor fue de 7759 hectáreas, 5557 cosechadas y 2200 en descanso.

Al inicio de esta década, la superficie ejidal era de, 4043 Has., y privadas 5579 , en lo referente a la superficie cosechada era de 4899 hectáreas de estas se cosechaba 4173 y se descansaron 726.

Gráfica 5.



Fuente: elaboración propia, con base en datos de Censos Ejidales, INEGI, 1950, 1960, 1970 y 1990.

De las gráficas anteriores, podemos concluir que, hay mayor superficie tanto ejidal como privada en Zumpango que en Apaxco, debido a que el primer municipio es más grande su extensión territorial y que ésta se ha reducido en el transcurso del tiempo, en lo que respecta a la superficie cosechada, en ambos municipios esta varía, por las inclemencias del clima, solvencia económica, así como problemas de la misma comunidad o problemas particulares sobre todo de índole familiar, del campesino.

Una posible explicación de la disminución de la superficie ejidal en el municipio de Zumpango puede ser: que debido al incremento de la población desde 1970 y hasta la fecha, y aunado a la demanda de terrenos propicios para la construcción de viviendas, las tierras ejidales fueron las más aptas para ello.

### 3.2.4 Cultivos.

En lo referente a los cultivos se explicarán al mismo tiempo, para ambos municipios, y se tiene que es el maíz el cultivo más representativo, por ejemplo en Apaxco para 1950 representaba el 81% del área cultivada, le seguía el frijol con 17% y alfalfa un 2% y una mínima parte de cebada. En la misma década pero para el caso de Zumpango, el maíz era el cultivo predominante con un 82%, seguido de la alfalfa 7%, y el frijol y cebada con el 5 y 6% respectivamente.

Para los sesenta en Apaxco el maíz tiene la superficie mayor en cuanto al cultivo con el 76%, el frijol 20%, alfalfa 1%, cebada 2% y trigo el 4%. En éste mismo lapso, en Zumpango, sólo se sembraban cuatro cultivos: maíz 56%, alfalfa 22%, frijol y cebada el 11% del área de cultivo.

En la década de los setenta, en Apaxco hay un aumento considerable en los cultivos de alfalfa con el 21% de la superficie cosechada, así como una reducción drástica en los cultivos de frijol, al ser del 3% de ésta misma, el maíz sigue siendo el cultivo predominante con el 74%, una mínima superficie de cebada 2%, de trigo y avena con menos del 1%.

Por otro lado en Zumpango, dos cultivos representan más del 70% que son el maíz y la alfalfa con el 55 y 27%, de la superficie cultivada, y el frijol y la cebada con un 9% cada uno.

Para los noventa, las tendencias de cultivos para ambos municipios son: maíz, alfalfa, trigo, cebada, pasto, avena y frijol, no se incluye el número de hectáreas que representan los cultivos, por que nos basamos en las encuestas y entrevistas realizadas a los ejidatarios, así como a las autoridades ejidales de ambos ejidos.

El siguiente cuadro, muestra de manera resumida, los cultivos más representativos, durante el periodo de 1950 a 1970 en ambos ejidos.

Cuadro 3: cultivos más recurrentes de 1950 a 1990 en los municipios de Apaxco y Zumpango					
Municipio	Década	Maíz	Frijol	Cebada	Alfalfa
Apaxco	1950	81%	17%	0%	2%
	1960	73%	20%	2%	1%
	1970	74%	3%	2%	21%
Zumpango	1950	82%	5%	6%	7%
	1960	56%	11%	11%	22%
	1970	55%	9%	9%	27%

Fuente: elaboración propia, con base en datos de Censos Ejidales, INEGI, 1950 - 1990

Como se puede observar en el cuadro, en ambos municipios el cultivo predominante ha sido el maíz, esto se debe a que es el alimento básico para la dieta alimenticia en México; seguido por dos cultivos importantes, como el frijol y la alfalfa, el primero se cultiva por ser también un producto de la canasta básica, la alfalfa por que se usa para alimento de los animales de traspato y también para su comercialización (a zonas cercanas a los municipios). Además de que cuentan con la infraestructura riego por bombeo y gravedad, adecuados para éstos cultivos, principalmente maíz, alfalfa y frijol.

Las fluctuaciones que se dan en la superficie cosechada de los cultivos, porque en ocasiones los ejidatarios, cambian sus cultivos de un año a otro, es decir, de un cultivo de maíz a uno de alfalfa o de frijol a maíz, entre otros.

A manera de conclusión de éste capítulo, éstos dos municipios diferentes, se localizan al norte del Estado de México, los dos presentan comunidades con actividades agrícolas, así como la existencia de ejidatarios, entre otras características similares; pero también existen diferencias como pueden ser: la extensión territorial, número de ejidatarios por ejido, cercanía a centros urbanos, entre otros factores que pueden llegar a influir sobre el mercado de tierras, que se expondrán en el siguiente capítulo.

Una breve diferencia entre los municipios, es que en Apaxco se realiza una actividad extractiva(cemento, cal y mármol), posiblemente su importancia radica, en que esta actividad ha concentrado un porcentaje considerable de la PEA desde 1950, ocupando ese mismo año el 30% de ésta en el sector II y el sector I en esa misma fecha ocupaba un 54%.

La situación de Zumpango es diferente, ya que no existe la actividad extractiva, y la agricultura para la fecha antes mencionada, contaba con el 70% de la PEA, y el sector II sólo el 12%.

Actualmente ambos municipios presentan una tendencia a la baja en el sector agrícola, que corresponde a la crisis en éste sector iniciada en los setenta a nivel nacional.

En los ejidos estudiados, existe un factor muy importante que crea desigualdad que es la cantidad de tierra que se le dotó a cada ejidatario; en el ejido de Apaxco y sus barrios, la dotación de tierra fue de tres hectáreas y media, y en el ejido de San Juan Zitlaltepec de una hectárea y media por persona, la diferencia es significativa, ya que para los primeros esto puede representar una mayor cosecha y para los otros, puede ser una dotación insuficiente, por lo que cultivar les podría representar un posible riesgo o simplemente una actividad de subsistencia.

El último capítulo, se desarrollará el eje principal de la investigación, Mercado de Tierras en los ejidos de San Juan Zitlaltepec y Apaxco y sus Barrios.

En él demostraremos la situación que prevalece sobre las transacciones de tierras, apoyándonos en los primeros capítulos de éste trabajo.

## **CAPÍTULO CUARTO: MERCADO DE TIERRAS EN LOS EJIDOS DE “APAXCO Y SUS BARRIOS” Y “SAN JUAN ZITLALTEPEC”.**

En el presente capítulo, se desarrollará un análisis comparativo sobre la situación del mercado de tierras en los ejidos de San Juan Zitlaltepec y Apaxco y sus Barrios, localizados en los municipios de Zumpango y Apaxco, Estado de México, respectivamente.

El estudio comprenderá los diferentes aspectos que a criterio propio se relacionan con la venta de tierra, para ambos casos, tales como: cantidad y tipo de tierra realizada, precio, así como sus determinantes sociales, económicos, por problemas de salud, entre otros; estos guiarán la interpretación de la presente investigación y permitirán entender ¿Por qué se da un mercado de tierras en estos lugares?, ¿Qué condiciones determinan dicho proceso?, y de manera más concisa; ¿Cuáles son los motivos que han orillado a los ejidatarios a vender?, y de ello ¿Cómo se determina el precio de la venta? y ¿Cuál es la cantidad y tipo de tierra que se ha vendido más hasta el mes de junio de 1998?<sup>8</sup>

La primera comparación que llevaremos a cabo es con respecto al número de ejidatarios que han cedido sus derechos de posesión sobre la tierra de manera definitiva<sup>9</sup> y como incide la venta de esta en el ejido; estableciéndose así nuestro primer punto de análisis.

El siguiente cuadro muestra una visión general del mercado de tierras en los ejidos investigados.

---

<sup>8</sup> Se escogieron estas variables porque son las que responderán a la hipótesis, objetivos e interrogantes, que guían la investigación.

<sup>9</sup> Para una explicación más detallada sobre los traspasos definitivos, v. Capítulo Mercado de Tierras.

Cuadro 4: Situación del mercado de tierras en los ejidos investigados después de la Reforma al artículo 27 Constitucional del año de 1992.							
Ejido	Total ejidatarios	Total hectáreas	Ejidatarios que han vendido	ventas encontradas hasta junio de 1998		tipo y cantidad de superficie vendida	
				Antes 1992	Después 1992	Riego	Temporales
Apaxco y sus Barrios	563	*14,000	12 (2.2%)	1	11	39	0.5
San Juan Zitlaltepec	711	* S/D	14 (1.96%)	* 2	12	9	3

Fuente: Elaboración propia, con base en datos de \* Sánchez Albarran Armando y directa aplicada a los ejidatarios, en los meses de abril y mayo del año de 1998.

#### 4.1 Ventas

¿ Cuántas ventas de tierras, después de la reforma al artículo 27, del año de 1992, se han realizado en los ejidos de San Juan Zitlaltepec y Apaxco y sus barrios? Se encontraron 25<sup>10</sup> ventas en el periodo del año de 1993 hasta junio de 1998; correspondiendo al primero catorce que representan el 56% y al segundo once con el 44% del total.<sup>11</sup>

Cuadro 5: Porcentaje de ventas encontradas.		
Ejido	Frecuencia	Porcentaje
San Juan Zitlaltepec	14	56%
Apaxco	11	44%
Total	25	100%

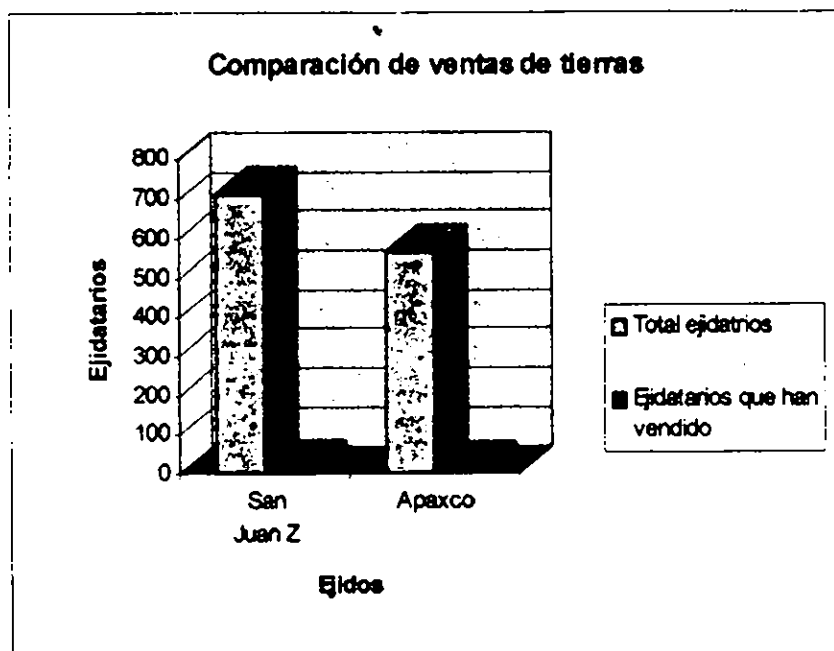
Fuente: Elaboración propia, con base en entrevistas y encuestas, realizadas en los meses de abril y mayo del año de 1998.

<sup>10</sup> Se dice que son 25 ventas, porque en el ejido de San Juan Zitlaltepec, un ejidatario traspasó los derechos sobre su parcela en tres diferentes fechas a la misma persona, por eso aumenta el número de ventas.

<sup>11</sup> Las cifras fueron obtenidas de las encuestas y entrevistas realizadas durante los meses de abril y mayo del año de 1998, en los ejidos estudiados; solamente haremos referencia a las ventas que se realizaron después de la reforma de 1992.

En el Ejido de San Juan han vendido doce ejidatarios de setecientos once, y en Apaxco sólo once de quinientos sesenta y tres, al hablar en números relativos, se observa una pequeña diferencia en estos, ya que se traducen en 1.6% y 2% respectivamente, pero para ambos casos representan una mínima parte del total de ejidatarios, por lo tanto, no se puede afirmar que se llevan a cabo ventas generalizadas o masivas, como lo demuestra la gráfica siguiente.

Gráfica 6



Fuente: elaboración propia, con base en datos proporcionados por los comisariados ejidales.

Como explicación de la gráfica, se puede apreciar que el número de ventas es mayor en San Juan que en Apaxco, sin embargo, esa diferencia se debe a que se encontró a una persona, que vendió su parcela en tres partes y diferentes fechas, manifestándose como un caso aislado, por lo que se considero cada traspaso como independiente.



Con los resultados de la gráfica se demuestra que: la postura de José Luis Calva no es válida para nuestro estudio, porque según él un resultado de la reforma sería un proceso de ventas generalizadas, que llevarían a la concentración de la tierra en pocas manos, implicando problemas sociales como la expulsión de familias rurales que terminarían vendiendo su parcela y no podrán ser absorbidas por el mercado de trabajo urbano, ocasionando un fuerte desempleo (Calva: 1995, 8).

Además de lo anterior, otra característica que diferencia ambos ejidos, es que, en San Juan Zitlaltepec, las ventas por lo general son de media hectárea (9 casos que representan el 64.2% del total de ventas realizadas en este ejido), en contraste, en Apaxco se vende la mayor parte de la dotación como se puede observar en el cuadro dos:

Cuadro 6: comportamiento de ventas de 1993 hasta el primer semestre de 1998.							
Ejido	Media Has	Una Has.	Una y media Has	Tres Has.	Tres y media Has	Cinco Has	Total Has.
San Juan	9	2	3	---	---	---	11
Apaxco	---	---	---	8	2	1	36
Total Has.	4.5	2	4.5	24	7	5	47

Fuente: Elaboración propia, con base en entrevistas y encuestas realizadas en los meses de abril y mayo del año de 1998.

Una de las variables difícil de establecer y determinar es el precio, y en los ejidos estudiados estas se han realizado en diferentes años, condiciones, así como cantidad, y a continuación se explicaran.

## **4.2 Precio**

En los diferentes estudios realizados sobre el mercado de tierras, como el de Concheiro, Hoffmann y Pérez Avilés, coinciden en que la tierra no es vista como una mercancía, por lo tanto el precio no se rige por teorías económicas, por ejemplo la de oferta y demanda, sino mediante factores de racionalidad campesina<sup>12</sup>, ubicación, productividad, cantidad y tipo de tierra, entre otras características.

En el estudio el precio en la venta de tierras es una variable difícil de establecer o determinar, a consecuencia de que se han realizado en diferentes años, condiciones particulares, así como cantidad y tipo de ésta que en muchos de los casos coinciden con los autores arriba mencionados.

Para calcular el precio de la tierra y enriquecer nuestro estudio, se hicieron cruces de variables como: precio-cantidad que corresponde al número de hectáreas vendidas en forma individual, en relación al total del ejido; precio y tipo de tierra, tratándose solo la de riego y temporal, y por último precio-fecha de venta, que comprende el periodo de 1993 hasta el primer semestre del año de 1998, que a continuación se analizarán.

### **4.2.1 Precio - Cantidad.**

La lógica que comúnmente explicaría este cruce entre precio y cantidad, sería: "a mayor cantidad de tierra correspondería un mayor precio".

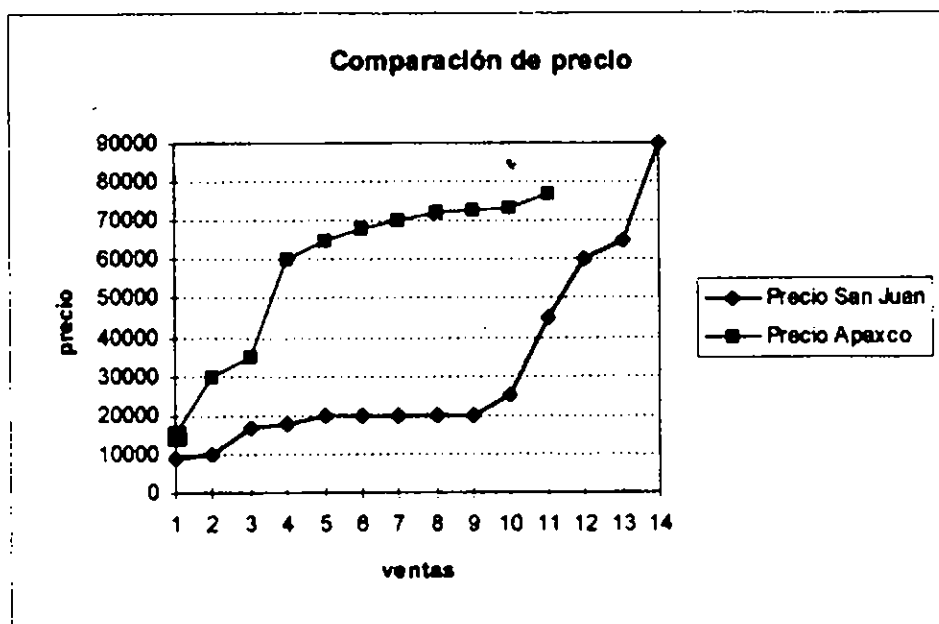
Sin embargo en la zona de estudio esto no corresponde a dicha tendencia, ya que en el ejido de San Juan Zitlaltepec, los precios fluctúan entre los \$ 9,000 y \$90,000, teniendo

---

<sup>12</sup> Se entiende por racionalidad campesina, la forma de satisfacer las necesidades inmediatas de los campesinos, en la cual no se persigue la obtención de una ganancia económica.

como cantidad mínima media hectárea y una máxima de una hectárea y media; en comparación con Apaxco, estos oscilan entre los \$ 15,000 hasta los \$ 77,000 de tres a cinco hectáreas, como lo demuestra la gráfica de comparación de precios.

Gráfica 7



Fuente: Elaboración propia, con base en entrevistas y encuestas realizadas en los meses de abril y mayo del año de 1998.

Como se observa en la gráfica el precio más frecuente, en San Juan Zitlaltepec es de \$ 20,000 por media hectárea, mientras tanto, en Apaxco los precios no se asemejan entre sí; por esto, en el primer ejido las cantidades de tierra son menores pero los precios aumentan considerablemente, ejemplo 1 : En San Juan Zitlaltepec una hectárea y media de tierra de riego costo 90,000 pesos, mientras en Apaxco cinco hectáreas de tierra de la misma calidad su precio fue de \$ 72,000.

Por lo tanto la cantidad no determina el precio, con esto se comprueba que la tendencia aquí señalada, no se aplica a los casos estudiados.

Para llevar a cabo un análisis más detallado del cruce precio-cantidad, de tierra, se realizó un cálculo en el cual se tomó como medida base media hectárea, sin contemplar el tipo de tierra ni fecha, ya que se analizarán en las siguientes líneas. ¿Por qué se tomó media hectárea como base?<sup>13</sup> En primer lugar, por que las cantidades son diferentes, además que la cantidad menor encontrada es media hectárea, por lo que esta no se puede convertir en cantidades mayores porque se encontraron ventas con ésta cantidad. Con esto se estableció un precio relativo, independientemente de la cantidad total vendida, obteniendo el cuadro siguiente.

Cuadro 7: Precio individual por unidad (media hectárea), equivalencia, en el ejido de San Juan Z.					
Caso	Ventas	Cantidad vendida	Precio real	Equivalencia	Precio relativo por unidad
1	1	1.0	9,000	2	4,500
2	1	0.5	10,000	1	10,000
3	1	0.5	17,000	1	17,00
4	1	0.5	18,000	1	18,000
5	5	2.5	100,000	5	20,000
6	1	0.5	25,000	1	25,000
7	1	1.0	40,000	2	20,000
8	1	1.5	45,000	3	15,000
9	1	1.5	65,000	3	21,666
10	1	1.5	90,000	3	30,000
Total	14	11.0	419,000	22	241,166

Fuente: elaboración propia, con base en entrevistas y encuestas realizadas, en los meses de abril y mayo del año de 1998.

<sup>13</sup>La importancia que tiene para nosotros, el tomar como media hectárea como medida base, es por la heterogeneidad de los datos que se obtuvieron en los ejidos estudiados con respecto al precio y cantidad de tierra.

**Cuadro 7.1: Precio individual por unidad (media hectárea)equivalencia, en el ejido de Apaxco y sus barrios.**

Caso	Ventas	Cantidad vendida	Precio real	Equivalencia	Precio relativo por unidad
1	1	3.5	15,000	7	2,142
2	1	3.0	30,000	6	5,000
3	1	3.0	35,000	6	5,833
4	1	3.5	60,000	7	8,571
5	1	3.5	65,000	7	9,285
6	1	3.5	68,000	7	9,714
7	1	3.5	70,000	7	10,000
8	1	5.0	72,000	10	7,200
9	1	3.5	72,500	7	10,357
10	1	3.5	73,000	7	10,428
11	1	3.5	77,000	7	11,000
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>39</b>	<b>673,5000</b>	<b>78</b>	<b>89,530</b>

Fuente: elaboración propia, con base en entrevistas y encuestas realizadas, en los meses de abril y mayo del año de 1998.

El ejemplo, indica el procedimiento que se llevó a cabo para determinar el precio relativo, así como para la equivalencia de media hectárea, obteniendo los siguientes resultado:

Ejemplo 2: Caso uno.

Caso	Ventas	Cantidad vendida	Precio real	Equivalencia	Precio relativo por unidad
1	1	3.5	15,000	7	2,142

a)Caso: hace referencia al orden de entrevistas realizadas;

b)Venta: indica el número de transacciones realizadas con el mismo precio.

c)Cantidad vendida :se refiere a las hectáreas vendidas por ejidatario .

d)Precio real : representa el precio original de la venta.

e)Equivalencia: hace referencia al número de unidades de la cantidad vendida.

f) Precio relativo: indica el precio de cada unidad.

De lo anterior, la equivalencia se obtuvo de la cantidad vendida entre media hectárea, resultando la siguiente fórmula:

$$\text{Equivalencia} = \frac{\text{cantidad vendida}}{\text{media hectárea}}$$

El precio relativo, se obtuvo del precio relativo entre la equivalencia, es decir:

$$\text{Precio relativo} = \frac{\text{precio real}}{\text{equivalencia}}$$

Para el caso uno de Apaxco, esto se traduce en:

$$\text{Equivalencia} = 3.5 \text{ has}/0.5 \text{ has.} = 7 \text{ unidades;}$$

$$\text{Precio relativo} = 15,000 / 7 = 2,142.$$

En el cuadro <sup>SUTÉ</sup> tres, se aprecia que en el ejido de San Juan Z, son catorce ventas, pero la cantidad sólo es de once hectáreas, que en conjunto suman \$419,000, siendo el promedio de venta de media hectárea, es de \$19,045, aproximadamente al precio modal (\$20,000).<sup>14</sup>

Por otro lado, en el ejido de Apaxco, son once ventas, pero la cantidad es de treinta y nueve hectáreas, es decir, 3.5 veces la cantidad de ventas en San Juan ; que en su total suman \$673,5000, con un promedio de \$8,173 .00 por media hectárea.

En Apaxco son menos ventas y más cantidad de tierra, probablemente se debe a que en éste ejido la dotación fue de tres hectáreas y media o más, en la mayoría de los casos registrados, las ventas corresponden a la mayor parte d la dotación; por otro lado, en San Juan son más ventas debido que se encontró un caso en donde se realizaron tres traspasos, de media hectárea cada una, en diferentes fechas, por un ejidatario.

<sup>14</sup> El promedio de venta de media hectárea se obtuvo de la sumatoria del precio real entre la sumatoria de equivalencia (unidades).

Como breve conclusión, se tiene que en San Juan Z. el precio de la tierra <sup>15</sup> es mayor que en Apaxco: \$ 19,045 y \$ 8,173, respectivamente, con una diferencia superior a los \$10.000. Si se retoma el ejemplo uno, y tomaremos el precio modal de San Juan en Apaxco, el valor de las cinco hectáreas de riego alcanzaría la cifra de \$200,000 y no la de \$72,000 en la que se vendió. Sería por demás analizar los casos restantes, ya que conducirían a conclusiones semejantes, por lo que a continuación se comparan aspecto como el precio-tipo de tierra.

#### **4.2.2 Precio -tipo de tierra.**

En esta variable, y en nuestro estudio de caso, se puede observar que el mercado de tierras, cuenta con dos tendencias:

1. La tierra de riego puede ser mejor pagada por que "supondría", mayores ventajas sobre la de temporal, como riego constante y ciclos de producción a tiempo;
2. La segunda tendencia, la tierra de temporal su precio llega a ser mayor cuando se encuentra cerca del área urbana y de su uso posterior que se le pueda dar.

Una observación es que en el ejido de Apaxco, de las ventas encontradas sólo media hectárea corresponde a tierra de temporal y las restantes son de riego; por lo tanto, a la ausencia de elementos suficientes no se puede llevar a cabo la comparación con el otro ejido.

---

<sup>15</sup> Esto se atribuye a que en el ejido de San Juan Zitlaltepec se cuenta con el programa de PROCEDE, aunque no en su totalidad, para algunos casos está en trámite, mientras que en el ejido de Apaxco, éste programa no ha tenido plena aceptación por parte de los ejidatarios; ya que al poseer el título de propiedad se cuenta con mayor seguridad jurídica en cuanto a la posesión y propiedad de la tierra, que conlleva a un aumento considerable en el precio.

La comparación se realizará solamente, con los casos de San Juan Z. En los datos que se obtuvieron se aprecia que la tierra de riego, en éste ejido, es mejor pagada que la de temporal, esto se debe a que la de temporal, es riesgosa para la actividad agrícola, por las condiciones adversas del clima (área semiárida, lluvia escasa), en la zona, y por ende bajos rendimientos obtenidos en los cultivos, mientras tanto la primera cuenta con mayores rendimientos y por ello mejores expectativas de ventas y productividad, aumentando así su precio. Concheiro y Hoffmann, atribuyen a la productividad de la tierra como un elemento que interviene en la determinación del precio de venta.

Una semejanza, es que en ambos ejidos existe una mayor demanda por la tierra de riego, pero esto no implica, necesariamente, que se obedezca a la tendencia de comprar únicamente éste tipo de tierras; como se puede contemplar en el cuadro siguiente, en el ejido de San Juan se han vendido dos hectáreas de temporal, inclusive media hectárea de temporal casi al mismo precio de media hectárea de riego, \$17,000 y \$ 18,000 respectivamente, teniendo una diferencia mínima de \$1,000.

Cuadro 8: comparación entre precio de la tierra de riego y temporal en San Juan Z.			
Riego		Temporal	
Cantidad	Precio	Cantidad	Precio
0.5	\$18,000.00	0.5	\$10,000.00
0.5	\$20,000.00	0.5	\$17,000.00
0.5	\$20,000.00	1.0	\$9,000.00
0.5	\$20,000.00		
0.5	\$20,000.00		
0.5	\$20,000.00		
0.5	\$25,000.00		
1.0	\$40,000.00		
1.5	\$45,000.00		
1.5	\$65,000.00		
1.5	\$90,000.00		

Fuente: elaboración propia con base en datos de entrevistas y encuestas realizadas en los meses de abril y mayo del año de 1998.



Lo anterior se puede atribuir, posiblemente, a que el precio de la tierra de temporal es mayor si se localiza en la periferia de la zona urbana de la comunidad, y va perdiendo valor económico entre más se aleje de dicha zona, o como lo menciona María Soledad Cruz “que el ejido, desde 1940 ha sufrido un proceso de incorporación al suelo urbano que continúa hasta la fecha”(Cruz:1993,54).

Como conclusión de éste subapartado, se puede decir que la tierra de temporal a diferencia de la de riego, es apreciada, aunque en ocasiones es más barata y en otras es casi igual a la de riego, por el uso que se le pueda dar posteriormente (construcción de casas). Otro elemento que puede influir en la determinación del precio del mercado de tierras es el año o la fecha en que se lleva a cabo la transacción, que se explicará a continuación.

#### **4.2.3 Precio-fecha de venta.**

Al igual que los cruces de variables: Precio-cantidad, Precio-tipo de tierra, el Precio-fecha de venta, supondría, que a partir de la reforma y de su conocimiento, y conforme avanza el tiempo el precio de la tierra aumentaría debido a que se tendría una mayor información por parte de los ejidatarios; además de que ésta es un bien que no pierde valor en el transcurso de los años.

Una diferencia a destacar en ambos ejidos, es que las ventas en el ejido de San Juan Z. se realizan un año después de la reforma y hasta 1998 y en Apaxco sólo se realizan en dos años consecutivos, en 1996 y 1997.

En los ejidos estudiados, ésta tendencia no es del todo válida, por que en el caso de San Juan, se tiene que en el año de 1993, media hectárea de riego se vendió en \$30,000,

mientras que para 1998 para una superficie semejante, el precio disminuyó \$20,000; por lo tanto, en la determinación del precio no sólo intervienen variables como cantidad y tipo de tierra, sino también confluyen problemas económicos, sociales, de salud, familiares y hasta la edad; en ocasiones llegan a influir a quién se vende, como en éste caso, que el costo aumentó considerablemente, por que se vendió a una persona que provenia del municipio de Cuautitlán de Romero Rubio.

En Apaxco, los precios no son constantes, pero son irregulares, por ejemplo: en 1997 media hectárea de riego costaba \$5,000 y un año antes una cantidad similar costó \$10,428.

Como lo demuestran los argumentos anteriores, se puede demostrar que la fecha solamente es un indicador de venta, pero no un factor que influye en la determinación del precio.

El cuadro siguiente tiene la finalidad de resumir cuáles son los determinantes del precio en las ventas de tierras en los ejidos, como son: la fecha, la cantidad y el tipo de la tierra. Primeramente, se darán los datos del ejido de San Juan Z. y posteriormente los del ejido de Apaxco.

Cuadro 9: Precio y determinantes en el ejido de San Juan Z.			
Fecha	Cantidad(has)	Tipo	Precio
1993	0.5	Temporal	\$10,000.00
1993	1.5	Riego	\$90,000.00
1994	0.5	Temporal	\$17,000.00
1994	0.5	Riego	\$18,000.00
1994	1.5	Riego	\$45,000.00
1996	0.5	Riego	\$20,000.00
1996	0.5	Riego	\$20,000.00
1996	1.5	Riego	\$65,000.00
1997	1.0	Temporal	\$ 9,000.00
1997	0.5	Riego	\$20,000.00
1997	0.5	Riego	\$20,000.00
1997	1.0	Riego	\$40,00.00
1998	0.5	Riego	\$20,000.00
1998	0.5	Riego	\$25,000.00

Fuente : elaboración propia con base en datos de entrevistas y encuestas realizadas en los meses de abril y mayo del año de 1998.

Cuadro 9.1: Precio y determinantes en el ejido de Apaxco ,.			
Fecha	Cantidad	Tipo	Precio
1996	3.5	Riego	\$15,000.00
1996	3.0	Riego	\$35,000.00
1996	3.5	Riego	\$68,000.00
1996	5.0	Riego	\$72,000.00
1996	3.5	Riego	\$72,5000.00
1996	3.5	Riego	\$73,000.00
1997	3.0	Riego	\$30,000.00
1997	3.5	Riego	\$60,000.00
1997	3.5	Riego	\$65,000.00
1997	3.5	Riego	\$70,000.00
1997	3.5	Riego	\$77,000.00

Fuente : elaboración propia con base en datos de entrevistas y encuestas realizadas en los meses de abril y mayo del año de 1998.

Como se puede observar en los cuadros 9 y 9.1, y a lo largo del apartado de precio, se puede decir, que ni la cantidad, ni el tipo de tierra y la fecha, son determinantes decisivos para el precio, porque las tendencias observadas no son siempre reglas que se cumplan -- a mayor cantidad mayor precio.

Con esto se deduce que en los ejidos estudiados no se puede atribuir exclusivamente el precio de la tierra a estos tres determinantes, cabe señalar que son tomados en cuenta ya

que se complementan con otros factores de tipo económico, social que se analizaran a continuación.

#### **4.3 Motivos.**

Según los estudios de caso consultados: Odile Hoffmann y Elsa Almeida, Ricardo Pérez Avilés, Luciano Concheiro y Herminio Baltazar Cisneros, coinciden en que el motivo principal por el cual el ejidatario vende su tierra es de orden económico, que van desde la situación económica en la que se encuentra el país, grandes tasas de desempleo, disminución de salarios, devaluaciones constantes, aumento de inflación y canasta básica; y específicamente en el sector agrario la ausencia de estímulos a los productores por parte del Estado, incremento en los insumos agrícolas (fertilizantes, semillas, pesticidas, entre otros), así como la disminución de la frontera agrícola por causas climatológicas, sequías, heladas o constantes lluvias que afectan principalmente a las tierras de temporal y en ocasiones a la de riego.

Otra tendencia que marcan los autores mencionados, que orilla a los ejidatarios a vender es la búsqueda de nuevas alternativas distintas a la agricultura, que representan mayores expectativas de vida para el bienestar propio y de su familia.

En nuestro estudio, a diferencia de los estudios contemplados, los motivos no se encuadran necesariamente en lo económico, separándose de estos y atribuyéndose a factores culturales, problemas de salud, edad y conflictos familiares; aunque estos no dejan de ser de índole económico, pero se analizaran desde de una perspectiva individual.

Para iniciar la explicación de los motivos por los cuales el ejidatario vende, se partirá de la siguiente interrogante: ¿Qué orilla a los ejidatarios a ceder en venta sus derechos sobre la tierra?

Los ejidatarios recurren a la venta de tierras ejidales, ya que, es el único bien por el cual pueden obtener ingresos de manera inmediata; Por lo tanto, se encontraron 25 ventas en ambos ejidos, como ya se menciono anteriormente.

De las 25 ventas, cuatro corresponde a motivos económicos, porque su fuente de obtención de ingresos eran las actividades agrícolas, ya que estas les resultan insuficientes para asegurar la reproducción de él y su familia.

Estos cuatro casos, representan el 16% de las ventas totales, por lo que ocupan el tercer lugar de importancia en las <sup>TRASPASOS</sup> transacciones realizadas.

De manera particular, se recurre más a la venta por dificultades económicas en el ejido de San Juan Zitlaltepec, con tres casos, siendo una de las principales causas de venta (21.4%), en contraste con Apaxco, sólo se encuentra un caso, el del Señor Gregorio, en donde lo económico influyó, "debido a que durante un periodo de ocho meses estuvo sin empleo y sin recursos, además de que la tierra no le retribuyó de lo indispensable para la alimentación de el núcleo familiar, recurriendo finalmente a la venta e integrándose en un trabajo en el sector terciario, transportista"(Entrevista realizada el 9 de mayo de 1998, en el Pueblo de Santa María de Apaxco).

A continuación se exponen los problemas de salud y edad, ya que éstos se relacionan entre sí, y a nuestro parecer, es necesario manejarlos conjuntamente, por que en ocasiones los problemas de salud corresponden a la edad o viceversa.

De acuerdo con la edad en ambos ejidos, los que están vendiendo sus tierras por problemas de edad frecuentemente coinciden con problemas de salud, por lo regular, son

gente mayor a los sesenta y cinco años y algunos llegan hasta los noventa. Estos problemas de salud no son exclusivamente de los titulares, sino también afectan a familiares cercanos como esposas e hijos, que sufren enfermedades que requieren de grandes gastos, como: operaciones, fracturas resultantes de caídas que necesitan cuidados y aparatos especiales (muletas, sillas de ruedas, bordones, terapias, entre otros). Las enfermedades crónicas como sordera, pérdida de la vista, movilidad y cansancio físico, etcétera, que impiden al ejidatario seguir cultivando la tierra.

Cuadro 10: Edades de los ejidatarios que han vendido en los ejidos estudiados.				
Rango de edad	Frecuencia	Porcentaje	San Juan Z.	Apaxco.
39 – 58	3	13.0 %	2	1
59 – 64	9	39.1 %	3	6
65 – 70	2	8.7 %	1	1
71 – 75	2	8.7 %	2	0
76 – 80	2	8.7 %	0	2
81 – 85	1	4.4 %	1	0
86 – 90	4	17.4 %	3	1
Total	23	100 %	12	11

Fuente: Elaboración propia, con base en entrevistas y encuestas realizadas en los meses de abril y mayo del año de 1998.

Por otro lado, las ventas por edad se deben a que los hijos ya no se dedican a las labores propias del campo<sup>16</sup>, porque cuentan con trabajos estables o mejor remunerados en los sectores secundario y terciario, ya sea en la propia comunidad o fuera de ella, permitiéndole vivir más decorosamente.

En San Juan, los problemas de salud y edad son el 75% de las ventas, de este total, al separar ambos problemas, se tiene el 66% y 8.3%, respectivamente, en comparación con Apaxco estos motivos representan el 81.8%, observándolos por separado los problemas de salud son 27.3% y los otros el 54.4%.

<sup>16</sup> Para mayor información sobre las ventas por edad v. a Pérez Avilés, Ricardo. "Mercado de tierras en el valle de Atlixco, Puebla". en Concheiro, Luciano. Mercado de tierras en México.

En ambos ejidos estas dos causas, son las principales líneas de venta con el 76%, al igual que en el párrafo anterior, al separarlos, los problemas de salud ocuparían el primer lugar de las causas por las cuales se vende, con el 48% del total de la ventas, y por edad el 28% de las ventas, ocupando el segundo lugar.

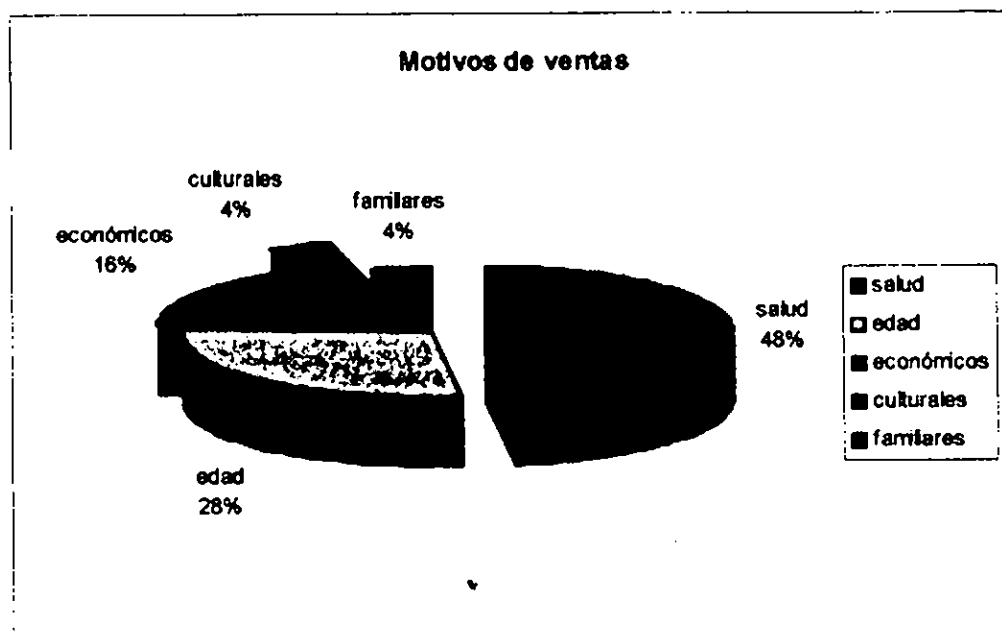
Por último se hace referencia a otros dos motivos que originan la venta: culturales y familiares, con dos casos, igual al 8% del total de las transacciones, el primero en el ejido de San Juan y el otro en Apaxco, que a continuación se describen.

El motivo cultural en San Juan Zitlaltepec surge a partir del compromiso que adquiere una persona con toda la comunidad al fallecer un ser querido, a los nueve días y al año del deceso del familiar (cabo de año), u otros pueden ser cuando se tiene un compromiso como bodas, quince años, entre otros, en esta comunidad se acostumbra dar a los padrinos un tipo de despensa que causa un gasto cuantioso además de la fiesta que se tiene que realizar.

En Apaxco se encontró un conflicto familiar donde se recurrió a la venta para evitar problemas mayores, al morir el titular la parcela era disputada por los hijos, y decidieron venderla así como repartirse el dinero, ya que uno sólo la trabajaba y todos querían recibir beneficios de ella.

Como breve conclusión de los motivos, se puede atribuir que la venta de tierra se da por problemas de salud y edad en mayor cantidad con un 76%, seguido de problemas económicos con 16% y el 8% restante son culturales y familiares, con 4% cada uno. Como lo demuestra la gráfica siguiente:

Gráfica 9.



Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas y encuestas realizadas en los meses de abril y mayo del año de 1998.

Estos motivos son causados por necesidades que en ocasiones son inmediatas, el ejidatario al no contar con recursos recurre a la venta de parcelas. A continuación se analizarán más detalladamente en que consisten estas necesidades, siendo factores que influyen en la determinación del precio.



#### **4.3.1 Necesidades inmediatas.**

En ambos ejidos es común que las necesidades imprevistas como gastos por enfermedad, compromisos sociales, problemas económicos en ocasiones precipitan a los ejidatarios, a vender, por la urgente necesidad de solucionar su problema y recurren a la venta de sus tierras; *desde un punto de vista propio las necesidades inmediatas o imprevistas son las que, realmente, determinan el precio de la tierra, en los casos estudiados, y no así las leyes económicas de oferta y demanda.*

En San Juan Zitlaltepec hubo un caso en donde se vendió una hectárea y media de riego en 45,000 pesos en 1994, un año anterior la misma cantidad de tierra y del mismo tipo se vendió en \$90,000, cabe resaltar que en el primer caso, la esposa del titular se enfermó y la necesidad inmediata fue el determinante del precio, mientras, en el segundo caso no existía tal urgencia ya que el ejidatario la vendió porque no la podía trabajar debido a su edad y limitaciones físicas.

## REFLEXIONES FINALES.

De nuestro supuesto planteado al inicio del trabajo: *“La Reforma al artículo 27 Constitucional del año de 1992, al proponer la asociación de ejidatarios, con ellos mismos y con terceros y al legalizar la venta de tierras ejidales, dinamiza un mercado de tierras en los ejidos de Apaxco y San Juan Zitlaltepec”*.

Podemos decir, que en estos ejidos la Reforma a dicho artículo *no dinamiza* el mercado de tierras, y tampoco se convierte en un factor que haya permeado de forma radical la existencia del ejido, ni del ejidatario, ya que para ellos la tierra no puede venderse sin justificación alguna, porque representa más que un bien, el patrimonio familiar, que servirá para la reproducción de la unidad agrícola y familiar.

Con todo esto se pudo observar y comprobar que en ambos ejidos, existe un fuerte lazo del ejidatario hacia la tierra, ya que estos sujetos se han dedicado la mayor parte de su vida que van desde 30 o 40 años trabajando.

En la actualidad, en los ejidos se da una renovación de ejidatarios, es decir, de padres de edad avanzada a hijos.

*La liberalización de la tierra ha creado formas de resistencia que en vez de favorecer la venta de ésta, han fortalecido los vínculos con la misma; las personas consideran que la tierra, no es cualquier objeto del que se puedan desprender, y por lo tanto argumentan que no se debe vender, y hacen todo lo posible para conservarla, específicamente en el ejido de Apaxco.*

Se sabe que labrar la tierra no es una actividad del todo rentable; entonces ¿ Por qué se sigue conservando la tierra aunque esta representa mayores gastos? Primero, porque los campesinos se han dedicado sino es toda su vida, por lo menos la mayor parte de ella a las labores del campo, y al no estar en condiciones de dedicarse a otras actividades, o en otros casos porque, simplemente, sienten una gran satisfacción trabajar sus tierras.

La situación del campo crea otra interrogante, acerca de la viabilidad de seguir cultivando, aun con todas las dificultades existentes. *La investigación en los dos ejidos, ha revelado que los agricultores siguen cultivando la tierra, pero ya no dependen de ella, es decir, la agricultura es una actividad complementaria que asegura por lo menos parte del alimento, aunque por otro lado expresan que no es rentable o redituable.*

Esta tendencia es más marcada en San Juan Zitlaltepec, debido a que cada ejidatario posee, solamente, una hectárea y media, en promedio, lo cual los obliga a recurrir a otras actividades no agrícolas como: la albañilería, el comercio, obreros, entre otras, para poder obtener los ingresos necesarios para su sobrevivencia.

En Apaxco la mayoría de los ejidatarios poseen tres hectáreas y media, lo cual contribuye a que los agricultores se dedique más al campo, aunque también realizan otras actividades complementarias en menor grado, por ejemplo, choferes, jornaleros, obreros, etc.

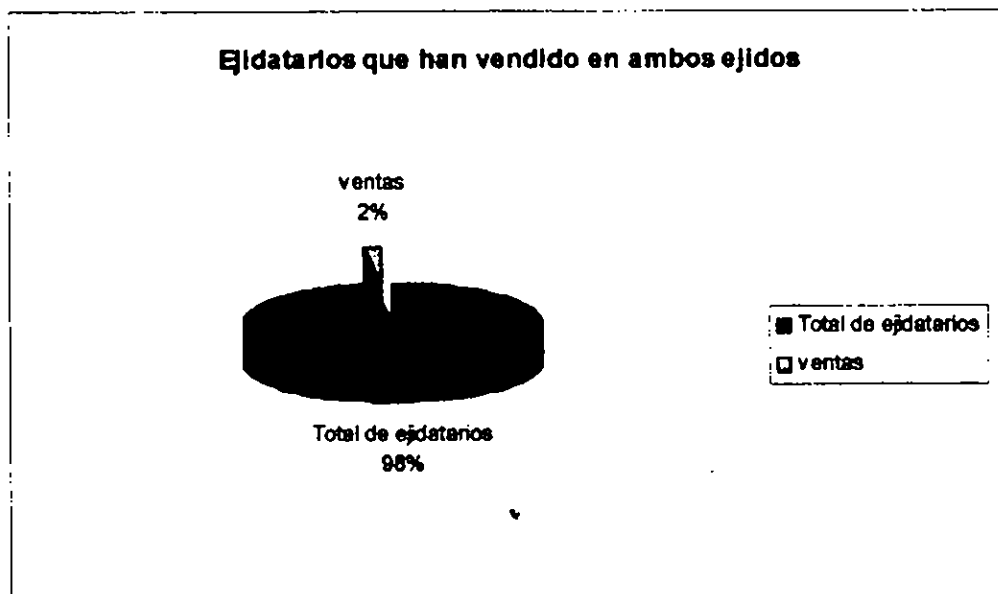
El mercado de tierras es un fenómeno que se esperaba como consecuencia inmediata de dicha reforma, existen diversas especulaciones sobre este tema, algunos dicen que habría ventas masivas, otros dicen que el proceso de urbanización absorberá las tierras de cultivo cercanas a zonas urbanas.

*No se puede negar que en los ejidos estudiados, se han realizado ventas de tierras ejidales; los traspasos no se pueden atribuir, solamente, a la reforma por si misma, existen toda una serie de factores económicos, políticos y culturales que hacen que una persona decida vender su propiedad.*

Las causas más comunes que originan el mercado de tierras son: enfermedades de los ejidatarios, así como de sus familiares, edad de los titulares, por compromisos culturales (Cabo de año, funerales, entre otros).

En tales casos, el papel de la liberalización de la tierra consiste: en ser la vía más rápida para obtener ingresos o recursos para satisfacer necesidades urgentes, inmediatas o imprevistas, como las mencionadas anteriormente.

En el estudio no se puede hablar de ventas masivas, ya que en conjunto solo se encontraron 25 ventas de un total de 1274 ejidatarios, lo que en términos relativos o porcentuales esto representa solamente el 2%, como se puede observar en la gráfica siguiente.



Fuente: Elaboración propias en base a datos de la entrevistas realizadas a los comisariados ejidales y a los ejidatarios en los meses de abril y mayo del año de 1998.

En la gráfica se observa, que las ventas son una mínima parte de los ejidatarios, lo cual indica la realización de un mercado moderado y no masivo o generalizado, que se da dentro del mismo ejido y para la conservación y reproducción de las actividades agrícolas.

De las 25 ventas encontradas se puede decir que son dentro de un **mercado cerrado de tierras**, ya que nosotros lo consideramos así porque ¿a Quién se vende? a personas del mismo núcleo ejidal (Ejidatarios), avecindados y/o a personas de la misma comunidad, y en ocasiones estas últimas no son campesinos sino obreros y no a los grandes capitalistas o caciques de los ejidos; *algo muy importante es que el uso posterior que se le da a la tierra, ya que en todos los traspasos de tierra se sigue cultivando*, aunque en ocasiones el nuevo dueño no se haya dedicado éstas actividades con anterioridad.

Ante estas manifestaciones de este tipo podemos observar *la reproducción y la conservación de la unidad productiva campesina*.

Finalmente, se dirá que la tierra que mayor se vende en estos ejidos es la tierra de riego, ya que esta representa una mayor seguridad para cultivar porque se cuenta con riego y los ciclos productivos pueden darse a tiempo.

De estos ejidatarios, los que venden son personas de edad avanzada, ya que las edades oscilan entre los 59 a los 90 años, y de estos las mujeres representan el 32% y los hombres el 68% de las personas que venden; además de aquí los viudos son los que tienden a vender.

Lo que se puede observar, como punto final, es que se han creado campesinos pobres con poca tierra, sin uso económico potencial, y el declive del agro mexicano, en zonas de pequeños productores deficitarios.

En la investigación se percato de que el 100% de las tierras siguen siendo para uso agrícola exclusivamente, aunque esto no implica que en un futuro estas puedan ser absorbidas por el proceso de urbanización; en el ejido de San Juan Zitlaltepec es mas marcada esta tendencia, ya que la urbanización como se pudo observar, se esta llevando a partir de los propios ejidatarios, y no sería extraño que las tierras de temporal lleguen a ser las mas aptas para este proceso.

En Apaxco creemos que esta tendencia no se puede dar porque el numero de habitantes es menor que en San Juan y en el municipio de Zumpango, de esto se puede concluir que no existe una fuerte presión sobre la tierra, además de que se sitúa a mayor distancia (en comparación con San Juan) de centros urbanos, aunque dentro del mismo municipio se realicen actividades extractivas, convirtiéndose en la atracción de mano de obra.

Una similitud de ambos ejidos es que las condiciones en que viven los ejidatarios, en la mayoría de los casos son de marginación; por otro lado los subsidios que reciben son muy reducidos, más que lograr una buena cosecha con ellos, se evita que desistan de cultivar. Como ejemplo de subsidios se tiene a PROCAMPO, el cual dota a cada ejidatario alrededor de \$ 500 por hectárea, que esta cantidad no les alcanza ni siquiera para los insumos básicos. Cabe resaltar que la mayoría de los ejidatarios, de ambos ejidos, son pequeños productores de autoconsumo y en ocasiones de infrasubsistencia, por lo cual la actividad agrícola no constituye un negocio para ellos.

## BIBLIOGRAFIA.

- Aguirre Avellaneda.(1976) La política ejidal en México. México, Instituto Mexicano de Sociología.
- Calva, José Luis. (1993) "El modelo de desarrollo agropecuario impulsado mediante la Ley Agraria y el TLC", en Alternativas para el campo mexicano, t1, México, Fontamara, Friedrich Ebert Stiftung, Pual-UNAM.
- Concheiro Borguez, Luciano y Balatazar Cisneros, Herminio.(1995) "Mercado de tierras en la región sur de Sonora. El caso de la Asociación Rural de Interés Colectivo 'Jacinto López', en Merçado de tierras en México. Roma, FAO, UAM-X.
- Cruz Rodríguez, Maria Soledad (1).(1993) "La Nueva Ley Agraria y la urbanización ejidal en la periferia urbana", en Coulomb Rene y Duhau Emilio (Coord),Dinámica urbana y procesos sociopolíticos. México, OCIM, UAM-A, CENVIU.
- Cruz Rodríguez, María Soledad (2). (1993) "La nueva Ley Agraria y su impacto en la periferia ejidal de la Cd. de México". El Cotidiano (México, D.F.), Agosto-Septiembre , Num. 57.
- Cruz Rodríguez, Maria Soledad (3). (1993) "Las tierras ejidales y el proceso de poblamiento", en en Coulomb Rene y Duhau Emilio (Coord),Dinámica urbana y procesos sociopolíticos. México, OCIM, UAM-A, CENVIU.



Cruz Rodríguez, María Soledad (4). Reporte de investigación "propiedad y suelo urbano en las delegaciones y municipios de la ZMCM".

Cruz Rodríguez, María Soledad (5). Reporte de investigación "tenencia del suelo, ejido y urbanización en el municipio de Ecatepec".

Chacón Hernández, David. (1994) "Estructura jurídica y modernización del campo". El Cotidiano ( México, D.F.), Marzo - abril , Num. 61.

Chacón Hernández, David, Etal. (Coor). ( 1995) Efectos de la reforma al agro y los derechos de los pueblos indios. México, UAM-A.

Eckstein, Salomon. (1978) El ejido colectivo en México. Trad. Carlos Villegas, México, FCE.

Fernández Reyes, Otto: (1994) "Agenda agraria mexicana: del eslabón débil a la refundación capitalista". El Cotidiano (México,D.F.), Marzo - abril, Num. 61.

Giménez, Gilberto.(1994) "Apuntes para una teoría de la región y de la identidad regional". Estudios sobre las culturas contemporaneas (México,D.F.), Universidad de Colima Vol. VI, Num. 18.

Gutelman, Michel.Capitalismo y reforma agraria en México. (1974)Trad. Félix Blanco, México, Era.

Guerrero García, Javier. (1994) "Análisis y perspectivas del sector agrícola en México". El Cotidiano. (México, D.F.), Marzo - abril, Num. 61.

Hernández Navarro, Luis. (1994) "¿Reforma o contrarreforma campesina". El Cotidiano (México, D.F.) Marzo - abril, Num. 61.

Hoffmann, Odile y Almeida Elsa. (1995) "Mercado de tierras en la región de Martínez de la Torre, Veracruz. El caso de los ejidos Miguel Hidalgo y Rojo Gómez", en Concheiro Borguéz, Luciano y Baltazar Cisneros, Herminio. Mercado de Tierras en México. Roma, FAO, UAM-X.

Katz, Friedrich. (1980) La servidumbre agraria en México en la época porfiriana. Trad. Antonieta Sánchez Mejorado, México, ERA.

Morett Sánchez, Jesús Carlos. (1992) Alternativas de modernización del ejido. México, Diana.

Pérez Avilés, Ricardo. (1995) "Mercado de tierras en el valle de Atlixco, Puebla", en Concheiro Borguéz, Luciano y Baltazar Cisneros, Herminio. Mercado de tierras en México. Roma, FAO, UAM-X.

- Pérez Avilés, Ricardo. (1995) "Mercado de tierras en el municipio de Papalotla de Xicohtencatl, Tlaxcala", en Concheiro Borguéz, Luciano y Balatazar Cisneros, Herminio. Mercado de tierras en México. Roma, FAO, UAM-X.
- Rello, Fernando. (1992) "ajuste macroeconómico y política agrícola en México", en Bazdresch, Carlos, Bucan Nisso, Etal (com). México, auge, crisis y ajuste. t3, México, FCE.
- Rubio, Blanca. (1997) "La política agropecuaria neoliberal y la crisis alimentaria (1988-1996)", en Calva, José Luis (coor). El campo mexicano: ajuste neoliberal y alternativas. México, CIESTAAM, UACH, UNTA, Juan Pablos.
- Ruiz Massieu, Mario. (1993) Nuevo sistema jurídico agrario. México, Porrúa.
- Salinas de Gortari, Carlos. (1991) "En marcha la Reforma que necesitaba el campo mexicano". Proceso (México, D.F.) 11 de noviembre, Num. 784.
- Sánchez Albarrán, Armando. (1998) "Actores y mercado de tierras en una zona conurbada de la Ciudad de México: (la región de Zumpango)". Congreso Nacional: Políticas de Ajuste Estructural en el Campo Mexicano Efectos y Respuestas, Queretaro.
- Solís, Leopoldo. (1981) "El sector agrícola", en La realidad económica mexicana: retrovisión y perspectivas. México, Siglo XXI.

Solís, Leopoldo. (1981) "Desarrollo industrial y la sustitución de importaciones", en La realidad económica mexicana: Retrovisión y perspectivas. México, Siglo XXI.

Téllez, Luis. (1993) Nueva legislación de tierras, bosques y aguas. México, FCE.

Zamora, Bárbara. (1993) "Significado de las reformas al artículo 27 Constitucional y la Nueva Ley Agraria". México, UAM-A.

**DOCUMENTOS:**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del año de 1995.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del año de 1990

Ley Agraria del año de 1995.

Censo de Población y Vivienda del año de 1950, INEGI.

Censo de Población y Vivienda del año de 1960, INEGI.

Censo de Población y Vivienda del año de 1970, INEGI.

Censo de Población y Vivienda del año de 1980, INEGI.

Censo de Población y Vivienda del año de 1990, INEGI.

Datos preliminares de población del año de 1995, INEGI.

Censos ejidales del año de 1950, INEGI.

Censos ejidales del año de 1960, INEGI.

Censos ejidales del año de 1970, INEGI.

Censos ejidales del año de 1991, INEGI.

Monografía del Municipio de Apaxco.

Monografía del Municipio de Zumpango.

Monografía del Pueblo de San Juan Zitlaltepec.

## ÍNDICE GENERAL.

	Página
Introducción.	
Capítulo uno: Reforma al Artículo 27 Constitucional de 1992	1
1.1 Antecedentes históricos	1
1.2 Modificaciones al artículo 27 Constitucional del año de 1992.	10
1.3 Consideraciones Sobre las Modificaciones al Artículo 27 Constitucional de 1992.	23
Capítulo Dos: Mercado de Tierras.	27
Introducción.	27
2.1. Definición del mercado de tierras.	27
2.2 Tipos de mercados de tierras.	28
2.3 Tipos de transacciones en el mercado de tierras.	30
2.4 Determinación del precio en diferentes mercados de tierras.	31
Capítulo tres: Regionalización.	35
Introducción.	36
3.1 Ubicación Geográfica.	37
3.1.1 Zumpango.	37
3.1.2 Apaxco.	39
3.2 Indicadores poblacionales y agrícolas.	40
3.2.1 Población total de ambos municipios.	40

	Página.
3.2.2 Población Económicamente Activa.	42
3.2.3 Superficie total del municipio.	47
3.2.4 Cultivos.	50
Capítulo cuatro: Mercado de tierras en los ejidos de Apaxco y sus barrios y San Juan Zitlaltepec.	53
4.1 Ventas.	54
4.2 Precio.	57
4.2.1 Precio - Cantidad.	57
4.2.2 Precio - Tipo de tierra.	62
4.2.3 Precio - Fecha de Venta.	64
4.3 Motivos.	67
4.3.1 Necesidades inmediatas.	72
Reflexiones Finales.	73
Bibliografía.	79
Índice General.	85